

Rasmus Winderens vei 51



Velkommen til

Rasmus Winderens vei 51



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2026

SENTRALT PÅ VINDEREN

Ny og rålekker 3-roms hjørneleilighet med egen garasje, høy standard og sentral beliggenhet. Fyring og vv inkl.

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	132 899,-
Omkostninger	167 180,-
Totalpris	6 800 079,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 021,-
BRA-i	60 m²
Totalt BRA	79 m²
Soverom	2

Etasje	1.etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1954

Ansvarlig megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Helt nyetablert leilighet (2026), arkitekttegnet og ombygget til en stilig og delikat 3-roms hjørneleilighet i tråd med interiørarkitektenes smakfull interiør- og belysningsplan. Svært sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Vinderen med nærhet til alt av offentlig kommunikasjon, servicetilbud, rekreasjonsområder og marka.

- Ny i 2026
- Høy standard
- Rålekkert bad
- Innflyttingsklar
- Fyring og vv inkl.
- Solrik felles hage
- Enstavs eikeparkett
- Åpent utsyn til hage
- Balansert ventilasjon
- Skjult elektrisk anlegg
- Yale Doorman kodelås
- Stilrent Sigdal-kjøkken
- Mulighet for rask overtagelse
- Nærhet til skole og barnehage
- Egen garasje i rekke rett utenfor
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Stilig belysning fra Designbelysning

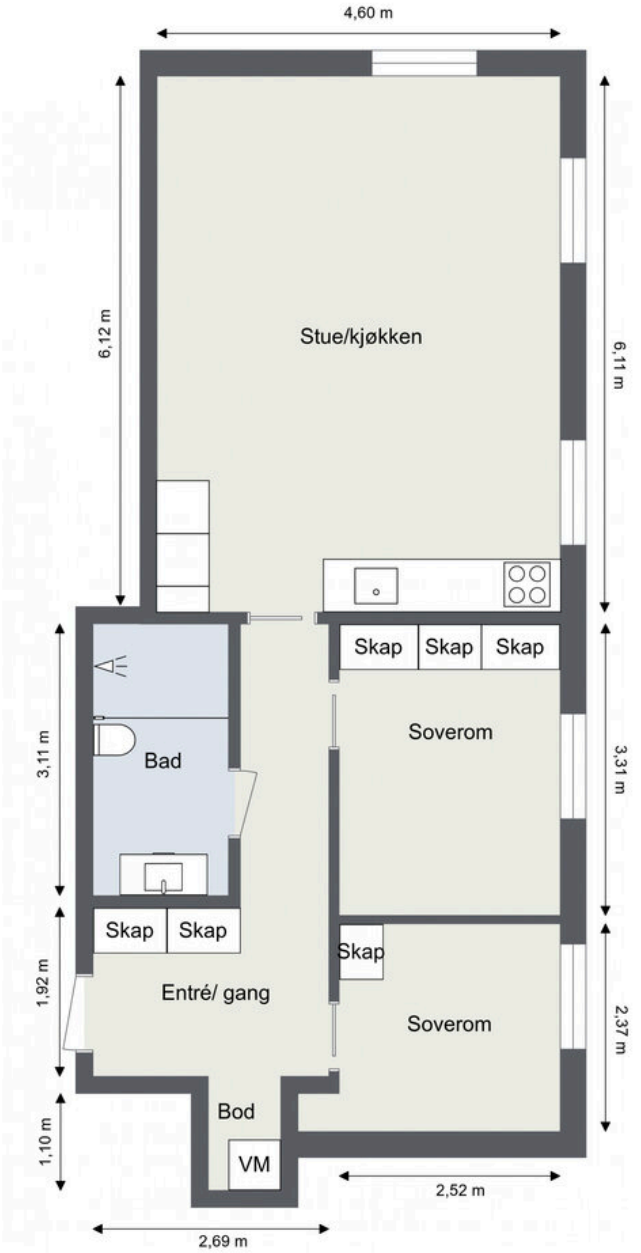
Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	79 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod
BRA-e: 3 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasjerom og ekstern bod
Total BRA: 16 kvm.


4,60 m
6,12 m
Stue/kjøkken
6,11 m
Skap
Skap
Skap
Soverom
3,11 m
Bad
3,31 m
Skap
Skap
Skap
1,92 m
Entré/ gang
Soverom
2,37 m
Bod
1,10 m
VM
2,52 m
2,69 m










bagateller






bagateller




















24°






















51
53





Nærområdet


Plantasjen
Coop Mega
Vinderen Torvet
Vinderen
T-bane
Shell
Jernia
Bakeri
SATS
Sushi
Squeeze
Leiligheten
Vinderen skole
T-bane
Blindern




FARVEHANDEL
KIOSK
Little Greene


BAKER HANSEN




SATS
Colosseum P-hus
SATS
SATS


P
MENY
Colosseum FRISØR
-nille
PRINCESS
JERNIA
KRISHNAS
BESTRÅ/CRISS


SYNSAM


Bogstadveien
#
TGR

















Informasjon

Rasmus Winderens vei 51

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0051/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rasmus Winderens vei 51, 0373 OSLO
Gnr 39, bnr 338, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Krafft AS
Oslo Bad & Renovering AS

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
132 899,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 632 899,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
165 800,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
167 180,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 180,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 800 079,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 813 079,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
1.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:

BRA-i: 60 kvm. Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod
BRA-e: 3 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasjerom og ekstern bod
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten har en ekstern bod bak garasjeplass på ca. 2m².

Innhold

Underetasje, 60 m² BRA-I: Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod

Leiligheten disponerer totalt 5 m² bodplass. To eksterne boder i underetasjen på til sammen ca. 3 m², samt bod på ca. 2 m² i bakkant av garasjeplassen.

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré/gang med italienske Eterna-fliser fra Fagflis i størrelse 100x100. Det er lagt varmekabler i gulv og installert downlights i himlingen. Her finner du et stort plassbygget garderobeskap med god plass til yttertøy og annet utstyr. I gangen er det også etablert en praktisk nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt plass til vaskeutstyr og tørkestativ. Nisjen er skjult bak en skyvedør. Entrédøren er brann- og lydklassifisert og utstyrt med Yale Doorman kodelås.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater på to sider som gir rikelig med naturlig lys. Stue og kjøkken er i åpen løsning og utgjør et rom på ca. 28 m² med flere gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til spisebord, også med mulighet for forlengelse.

Leiligheten er helt nyetablert, oppført etter arkitekttegninger og gjennomført med et helhetlig interiør- og belysningskonsept utarbeidet av interiørarkitekt. Boligen er innredet med smakfulle farge- og materialvalg i en helhetlig og behagelig fargepalett. Den har enstavs eikeparkett, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg med elegant belysning. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, og radiatorene ble skiftet i 2026.

Kjøkken
Kjøkkenet er et stilrent og innholdsrikt Sigdal-kjøkken. Frontene og uttrykket er ton-i-ton med den delikate fargen Jotun Kokos, som også er malt på vegger og i himling. Benkeplate og backsplash er i kompositttstein, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra AEG: induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøle- og fryseskap. Videre har kjøkkenet underlimt Blanco-oppvaskkum og kjøkkenkran fra Grohe med uttrekksfunksjon. LED-belysning er innfelt i overskap og i hylle over kjøkkenbenken. Ventilatoren er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Boligen har balansert ventilasjon med tilførsel av frisk luft til alle oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad.

Bad
Delikat flislagt bad bygget fra grunnen i 2025/2026 av Oslo Bad og Renovering AS. Badet inneholder speil med lys, servant med skuffer fra Nygaard og elektrisk

håndkletørker fra Tapwell. Servantarmaturet er innebygget, også fra Tapwell. Badet har vegghengt WC med innebygget sisterne, samt en romslig dusjnisje med glassvegg og dør fra INR og tile-insert linjesluk. Det er integrerte hyller med LED-lysstripe over WC og i dusjsonen. Dusjen har innebygget armatur fra Tapwell med både takdusj og håndusj. Himlingen har downlights, og det er varmekabler i gulvet. Vaskemaskinen er plassert i skap i gangen. Dørhåndtak, brytere, stikkontakter og termostater er stilrene produkter fra SG.

Hovedsoverom
Hovedsoverom på ca. 8,3 m^2, rett over gangen for badet, med plass til dobbeltseng. Rommet har adkomst via skyvedør fra gangen. Soverommet vender mot sameiets hage og har radiator tilknyttet bergvarme samt balansert ventilasjon med tilførsel av frisk luft. Her er det også montert stilig belysning og rullegardin. Rommet har ingen gjenboere og god avstand til annen bebyggelse. Stor skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom II
Soverom II er på ca. 6,2 m^2 og har garderobeskap samt plass til seng. Rommet vender mot sameiets hage og har radiator tilknyttet bergvarme samt balansert ventilasjon med tilførsel av frisk luft. I hjørnet er det en praktisk nisje med hyller. Rommet har også stilig belysning og montert rullegardin. Adkomst via skyvedør fra gangen.

Standard

Innvendige overflater
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og fliser.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue/kjøkken.
Dører: Glatte innvendige dører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplach på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkomposittmed underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Sigdal kjøkkeninnredning fra 2025.

Våtrom
Badet er pusset opp i 2026. Komplett FDV- dokumentasjon er fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant. Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entre. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert over himling i entre. Dreneringsrør fra stoppekraner med utløp i bad.
- Opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper er montert.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i ett soverom og 8 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking (Bad / Underetasje)
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger garasje oppmålt til ca. 14 m².

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS, fra 01.04 2025 til 10.01 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS oktober

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS oktober til november

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HJ Elektro - mai 25 til januar 26

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Alt er nytt

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør og Varme AS mai 25 til januar 26

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moi Arkitekter Oslo Bad & Renovering AS

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Nytt balansert ventilasjonsanlegg

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/ murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/ takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller

lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme i entré/gang og bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 021,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader utgjør kr 6 020,50,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fyring, trappevask, snømåking, bredbånd (Telia 500 Mbit/s), forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles forsikring.

Det er planlagt og redusere felleskostnadene i løpet av kort tid som følge av at sameiet venter betydelige inntekter samt forbedringer av eksisterende avtaler.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 474 988,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 899 953,- pr. 2025
Formuesverdi er utarbeidet ved bruk av Skatteetatens formueskalkulator og er stipulert utfra areal. Avvik i endelig formuesverdi kan forekomme.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rasmus Winderens Vei 51 og 53, orgnr. 994956892

Om sameiet

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 - 52 består av 12 boligseksjoner.

Garasjene er tilordnet som tilleggsdel til seksjon 2 og 6 samt seksjon 1. Loddtrekning av de øvrige 11 billoppstillingsplassene skal gjøres hvert 2.år.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Felleskostnadene vil etter planen reduseres etter at sameiets fellesgjeld vil nedbetales med 600 000 kr i forbindelse med overtakelse, i henhold til avtale mellom sameiet og selgere.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14-fjorten-dagers varsel før innflytting/ overdragelse av seksjonen.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, ref. vedtektene pkt 2.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 132 899,-pr. 17.02.2026

12131112953, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 17.02.2026: 1 476 659
Andel av saldo: 132899,31
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2035)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 148 128,-. For 2025 ble det busjettert med et overskudd på kr 129 061,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Se særlig dokumentet vedlegg til vedtekter punkt 6 om bygningsmessige arbeider, som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP661257

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 622 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Eiendommen ligger i område med lav til moderat aktomshet for radon. Se mer på: https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et ettertraktet og fredelig område på Vinderen, omgitt av etablerte villastrøk og grønne omgivelser. Her bor du sentralt, men tilbaketrukket, med kort vei til byens fasiliteter og studiesteder. Blindern campus nås på rundt ti minutter til fots, mens Forskningsparken ligger cirka åtte minutter unna.

Fra boligen er det kun fire til fem minutters gange til Blindern T-banestasjon. Her går linje 4 og 5 med hyppige avganger. Ett stopp tar deg til Majorstuen, og etter to stopp er du ved Nationaltheatret stasjon, hvor du enkelt kan bytte til Flytoget. Reisetiden fra dør til plattform er omtrent femten minutter. I motsatt retning kommer du raskt til Storo, Nydalen og naturskjønne Sognsvann.

Det er også kort vei til Vinderen T-banestasjon med linje 1 samt busslinje 46. På Vinderen torg finner du et godt utvalg av servicetilbud. Her ligger blant annet Baker Hansen som holder åpent på søndager, Åpent Bakeri, Norli, Jernia, Rema 1000, Coop Mega, en anerkjent fiskeforretning og en søndagsåpen grønnsaksbutikk. Ønsker du et større vareutvalg, er det kort kjøretur til Meny og Jacob's ved Colosseum kino.

Blindern campus byr på romslige grøntområder og flere hyggelige spisesteder som er åpne for alle. Her finner du blant annet Kafé Georg, kjent for god kaffe og en avslappet atmosfære.

I nærområdet finnes et solid helsetilbud. Diakonhjemmet sykehus ligger omtrent ti minutters gange unna, og Ullevål sykehus nås på cirka åtte minutter med sykkel.

For deg som er opptatt av trening og aktivitet finnes det flere treningssentre i

området, blant annet SATS og Mudo. Med T bane kommer du raskt til Nordmarka, som byr på milevis med turstier og skiløyper, badevann og alpinanlegg.

Området har også flere populære parker og rekreasjonsområder. Marienlystparken er et samlingspunkt for ballspill som fotball og volleyball, og har også minigolfbane. Frognerparken rommer både Oslo Bymuseum og Frogner stadion, samt Frognerbadet, og er et populært turområde året rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger approbasjon for våningshus datert 16.12.1955.

Videre foreligger ferdigattest for bruksendring av næringsarealer til to leiligheter datert 13.02.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-4022, vedtatt 17.12.2003.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Forskningsveien 7 - ombygging og fasadeendring av bygg C
Saksnummer: 2025/03911 - Byggesak
Mottatt sak: 25.08.2025
Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/39/338/1:
02.02.1955 - Dokumentnr: 1488 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:2
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1955 - Dokumentnr: 4614 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1956 - Dokumentnr: 736 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1989 - Dokumentnr: 59171 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV SALGSVERDI
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2023 - Dokumentnr: 950323 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1217327-1/200

04.04.2025 - Dokumentnr: 384264 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Arealpartner Næringsmegling AS
Org.nr: 913 107 683
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1988 - Dokumentnr: 90207 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 18/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

21.08.2013 - Dokumentnr: 697297 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1

Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 18/100

29.12.2025 - Dokumentnr: 1571887 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 9/100
Deling av seksjon
Endring av formål

02.02.1955 - Dokumentnr: 1488 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338 Snr:12
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto OhSHots- Interiør, fasade og område ca. kr. 3 600,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Ttilstandsrapport inkl. målsatt plantegning kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 368,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Ansvarlig megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Rasmus Winderens vei 51

Rasmus Winderens vei 51

Nabolaget Vinderen nordre - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	**3 min** 0.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	**15 min** 1.3 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	**22 min** 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	**10 min** 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**20 min** 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**22 min** 1.9 km
Heltberg Bislett	**6 min**

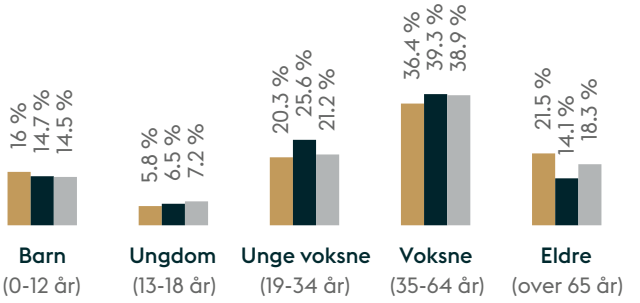
Offentlig transport

Vinderen Linje 1	**3 min** 0.3 km
Vinderen T i Holmenveien Linje 46	**4 min** 0.3 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	**11 min** 0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**6 min** 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 7.2 km

Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	**3 min** 0.3 km
Universitetets barnehage (0-5 ... 63 barn	**5 min** 0.4 km
Forskningsparken Montessori (1... 39 barn	**5 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen nordre	942	429
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Vindern skole	3 min
Ris ungdomsskole - ballplass g...	10 min
SATS Vinderen	4 min
Mudo Vinderen	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

RASMUS WINDERENS VEI 51, 0373 OSLO

Gnr: 39 Bnr: 338 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/02/2026
Utskriftsdato:	02/03/2026
Oppdragsnummer:	98952
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i underetasje og en ekstern bod bak garasjeplass.
Leiligheten ligger i underetasjen.
Garasjeplass i felles garasjerekke følger med leiligheten.

Standard

Nyoppusset standard etter bruksendring i 2026.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1957, mens leiligheten ble omgjort fra næringslokale til bolig i 2026, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Petter Stoltenberg Hildal
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Petter Stoltenberg Hildal , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 39 Bnr: 338 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1622.6 m²
Eierbrøk seksjon:	9 / 100
Hjemmelshaver:	Soya Holding AS
Adresse:	Rasmus Winderens vei 51, 0373 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	16	0	0
Underetasje	60	3	0	0
Sum bolig:	60	19	0	0
Sum BRA:	79			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom, Ekstern bod	
Underetasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod	To eksterne boder	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten har en ekstern bod bak garasjeplass på ca. 2m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/ murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/ takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen er etablert ved bruksendring av tidligere næringslokale. Konstruksjoner som gulv, vegger og etasjeskiller kan derfor avvike fra hva som normalt finnes i opprinnelige boligbygg fra samme periode.

Lovlighet

Beskrivelse: Ferdigattest er innhentet for bruksendring av næringsareal til boliger datert 13.02.2026. Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon er fremlagt:
FDV-dokumentasjon for bad, rørleggerarbeid og elektriske installasjoner.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken, entre/gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i ett soverom og 8 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entre.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert over himling i entre.
Dreneringsrør fra stoppekraner med utløp i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Hovedinntaket for vann er plassert over himling i entré/gang og består av kobberrør av eldre dato.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplach på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkomposittt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og fliser.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i entre og ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring signert og datert 28.01.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Elektroarbeider i forbindelse med omgjøring av næringslokale til 2.stk leiligheter

Følgende spørsmål er ikke relevante ettersom leiligheten er nyetablert i 2026 og ikke har vært tatt i bruk.
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
- Løses sikringene ofte ut?
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2026.
Komplett FDV- dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hildal, Petter S	9578-5999-4-1369204	2026-02-18 11:01:53
Krafft, Fredrik Alexander	9578-5999-4-1714801	2026-02-18 11:39:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rasmus Winderens vei 51, 0373 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Oslo Bad & Renovering AS v/ Petter Stoltenberg Hildal, Krafft AS v/ Fredrik Alexander Krafft

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP661257
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS, fra 01.04 2025 til 10.01 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS oktober

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering AS oktober til november

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HJ Elektro - mai 25 til januar 26

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Alt er nytt

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør og Varme AS mai 25 til januar 26

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moi Arkitekter Oslo Bad & Renovering AS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Nytt balansert ventilasjonsanlegg

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0051/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Krafft, Fredrik Alexander	**2026-02-18**	**Hildal, Petter S**	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Krafft, Fredrik Alexander

Identifikasjon

bankID Hildal, Petter S

Signicat

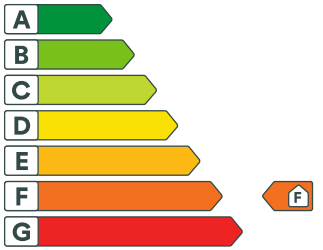
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

F

Adresse	
Rasmus Winderens vei 51, 0373 OSLO	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264241**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80114699**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **338**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 328 kWh**

A
G
F

Rasmus Winderens vei 51, 0373 OSLO

Detaljering

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



Rasmus Winderens vei 51, 0373 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53
RASMUS WINDERENS VEI 51
0373 OSLO

Vår ref.: 808/1
Type: Boligsameie
Eiere: Oslo Bad & Renovering AS, Krafft AS

Organisasjonsnr: 994 956 892 **Seksjonsnr:** 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **12 041**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 694
	Akonto oljefyr	500
	Felleskostnader	8 395
	Renter felleslån	1 452

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	265 884	Gjeld siste årsoppg.:	265 884
Klient ajourf. lån:	1 476 659,35	Klient gj. s. årsoppg.:	1 476 659

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12131112953, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 17.02.2026: 1 476 659
Andel av saldo: 265 885
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2035)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Kristine Bangstad Fredriksen
Adresse: RASMUS WINDERENS VEI 53
Postnr/-sted: 0373 OSLO
Telefon: Mob.: 45293390
E-post: kristine.b.fredriksen@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	265 884	Andre inntekter:	2 432
Annen formue:	58 178	Utgifter:	19 594		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1954		
Gårds/bruksnr:	39/338 - seksjon:1		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1622

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP661257

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1954		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53
RASMUS WINDERENS VEI 51
0373 OSLO

Vår ref.: 808/1
Type: Boligsameie
Eiere: Oslo Bad & Renovering AS, Krafft AS

Organisasjonsnr: 994 956 892

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Næring

Fasiliteter:
Sameiet har ikke egne husordensregler.
Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, ref. vedtektene pkt 2.
Loddtrekning av de 11 billoppstillingsplassene skal gjøres hvert 2.år.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

Onsdag 12.03.2025 kl. 10:00
Digitalt via Bonabo - Min Side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

usbl

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

Tid og sted: Onsdag 12.03.2025 kl. 10:00 til tirsdag 18.03.2025 kl. 10:00- Digitalt via Bonabo - Min Side

Høringsperiode 12.03 kl. 10.00-14.3 kl.10.00

Avstemmingsperiode 14.3 kl. 1400 til 18.3 kl. 14.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til årsmøtet om bruksendring av seksjon 1 fra næring til bolig:
- 5.2 Forslag til årsmøtet om innsetting av balkongdører i snr 1

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 12.03.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonorar i forrige periode var kr. 27 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 27 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret foreslår å videreføre gjeldende styrehonorar, samlet kr. 27 000,-

5. Andre saker

5.1 Forslag til årsmøtet om bruksendring av seksjon 1 fra næring til bolig:

Vi eier seksjon nr. 1 som nå er godkjent som næringseiendom. Vårt ønske er å endre bruken av seksjonen til bolig og gjennomføre de nødvendige ombyggingene, som vist i vedlegg 1. Dette vil resultere i to 3-roms leiligheter på 60 m2 hver. For å oppnå dette planlegger vi i tillegg til innvendige arbeider å erstatte dagens inngangsdør fra Rasmus Winderens Vei med et vindu som matcher de eksisterende vinduene. Samtidig ønsker vi å beholde de eksisterende inngangsdørene fra fellesarealet i underetasjen.

I vedlegget finner dere tegningene som viser vår plan om å innrede seksjon nr. 1 som to separate leiligheter og deretter dele dem opp i to ulike seksjoner. Sameiebrøken for nåværende seksjon nr. 1, som utgjør 18/100 av totalen, vil bli likt delt mellom de to nye seksjonene.

Endringen vil ikke påvirke sameiebrøken til de øvrige seksjonene.

Tenkte arbeider gjøres ihht sameiets vedtekter og regler, og begrenses så langt det er mulig for å sikre at de ikke forårsaker ulemper for resten av beboerne.

Alle søknader og kostnader forbundet med byggesøknad, reseksjoneringen og byggearbeider vil bli dekket av oss.

Styret mottok også følgende tilbud pr e-post 20. februar 2025:

Vi ser frem til å oppnå en enighet med sameiet. Som vi tidligere har påpekt i både e-poster og årsmøter, er vi overbevist om at en bruksendring vil være til fordel og verdiøkning for hele sameiet.

Kompensasjon til sameiet:

- **Totalt 700 000 kr.**
- Hvorav NOK 500 000 til nedbetaling av fellesgjeld
- 200 000 kr (ink. mva) til å dekke oppgradering av felles anlegg og areal - herunder overflatebehandling av fellesareal i kjeller, demontering og fjerning av skilt, ny felles vvb med nødvendig tilpasning av varme til-vannanlegget, ny stigeledning, dokumentavgift, kostnader som påløper hos forretningsfører for endring og oppdatering av deres systemer, o.l.
- Fellesarealene som nå disponeres av de øvrige 10 seksjonseierne vil ikke omfordeles til fordel for de to nye boenhetene. Dette innbefatter også bodene på loft og i kjeller.
- Det tilhører en biloppstillingsplass og en garasjeplass til næringsseksjonen. Flere biloppstillingsplasser vil ikke de nye boenhetene få tilgang til.
- Det vil lydisoleres i tak mot seksjonene over.
- Sameiebrøken for nåværende seksjon nr. 1, som utgjør 18/100 av totalen, vil bli likt delt mellom de to nye seksjonene. Endringen vil ikke påvirke sameiebrøken til de øvrige seksjonene.
- Kompensasjonen til nedbetaling av fellesgjeld vil utbetales etter utstedt ferdigattest.

Krever 2/3 - flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøte samtykker til bruksendre og reseksjonere av seksjon nr. 1 til to separate boligseksjoner. Dette vil medføre opprettelsen av en ny seksjon, med betegnelse snr. 12.

Styrets innstilling: Styret har tidligere hatt dialog med forslagsstiller i flere runder. Styrets forslag til løsning er som tidligere signalisert pr e-post til forslagsstillere og alle sameiere 19. august 2024:

Kompensasjon til sameiet:

· Totalt 750 000 kr

· Hvorav 600 000 kr til nedbetaling av fellesgjeld

· 150 000 kr inkl mva til å dekke oppgradering av fellesareal - herunder overflatebehandling av fellesareal i hele oppgangen samt tiltak for demping av støyforplantning i bygget, lyddempende plater på vegger. Styret i sameiet skal godkjenne valg av løsninger og farger

· Demontering og fjerning av skilt, ny felles vvb med nødvendig tilpasning av varme til-vannanlegget, ny stigeledning, dokumentavgift, kostnader som påløper hos forretningsfører for endring og oppdatering av deres systemer, o.l. dekkes av forslagsstiller

· Fellesarealene som nå disponeres av de øvrige 10 seksjonseierne vil ikke omfordeles til fordel for de to nye boenhetene. Dette innbefatter også bodene på loft og i kjeller.

· Det tilhører en biloppstillingsplass og en garasjeplass til næringsseksjonen. Flere biloppstillingsplasser vil ikke de nye boenhetene få tilgang til.

· Det vil lydisoleres i tak mot seksjonene over.

· Sameiebrøken for nåværende seksjon nr. 1, som utgjør 18/100 av totalen, vil bli likt delt mellom de to nye seksjonene. Endringen vil ikke påvirke sameiebrøken til de øvrige seksjonene.

· Kompensasjonen til nedbetaling av fellesgjeld vil utbetales etter utstedt ferdigattest.

I tillegg ønsker styret at det skal inngås skriftlig kontrakt om dette mellom forslagsstiller og sameiet og det skal stilles garanti fra forslagsstillers morselskap for kompensasjonen til sameiet. Forslagsstiller skal dekke sameiets eventuelle juridiske omkostninger.

5.2 Forslag til årsmøtet om innsetting av balkongdører i snr 1

Vi ønsker å sette inn dører fra snr 1 til hagen som vist i vedlegg 2. Dørene vil være i samme stil som eksisterende balkongdører på etasjene over og vil med unntak av umiddelbart område utenfor balkongdørene ikke endre på fellesarealet i hagen.

Krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet samtykker til installering av balkongdører, som vist i vedlegg 2.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke dette forslaget, for å ivareta resterende sameiere sin opplevde felles bruksrett til hagen. Styret anbefaler at dette forslaget ikke godkjennes av årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristine Bangstad Fredriksen
Styremedlem, Magnus Tveitan
Styremedlem, Stein Edward Dean Kynø
Varamedlem, Mona Nosrati

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Magnus Tveitan sin nåværende periode på to år utløper.

Magnus har signalisert at han kan fortsette i styret i en ny periode.

Styremedlemmer velges for to år av gangen.

Forslag til vedtak: Magnus Tveitan gjenvelges som styremedlem for nye to år.

Styrets innstilling: Magnus Tveitan gjenvelges som styremedlem for nye to år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Mona Nosrati sin periode utløper. Hun stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem til styret velges for ett år av gangen.

Forslag til vedtak: Fredrik Fulsaas velges som varamedlem for ett år.

Styrets innstilling: Styret innstiller Fredrik Fulsaas som varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**243 539**	**112 190**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	148 128	227 823
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-97 659	-96 474
B. Endring arbeidskapital	**50 469**	**131 349**
C. Arbeidskapital	**294 008**	**243 539**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	362 586	348 867
Kortsiktiggjeld	-68 578	-105 328
C Arbeidskapital	**294 008**	**243 539**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	722 460	711 866	719 318	737 409
Sum leieinntekt		**722 460**	**711 866**	**719 318**	**737 409**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	27 412	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**27 412**	**0**	**0**
Sum inntekt		**722 460**	**739 278**	**719 318**	**737 409**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 807	2 538	3 000	3 807
Styrehonorar	3	27 000	18 000	18 000	27 000
Driftskostnad					
Energikostnad		14 544	14 183	17 000	20 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	92 970	57 426	59 300	65 500
Kommunale avgifter/renovasjon		123 233	104 267	122 000	140 066
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	250	6 726	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	7 748	16 051	52 000	32 000
Revisjonshonorar		4 893	4 673	5 000	5 130
Forretningsførerhonorar		48 221	45 751	48 000	50 000
Andre honorar	7	2 100	5 500	3 000	2 500
TV/bredbånd		77 867	74 329	78 000	80 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	259	0	0
Forsikringer		62 199	57 596	62 000	67 736
Andre kostnader	8	3 473	1 810	3 500	3 500
Sum kostnad		**468 305**	**409 107**	**471 800**	**497 239**
Driftsresultat		**254 155**	**330 171**	**247 518**	**240 170**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 293	5 926	0	0
Rentekostnad		118 320	108 274	114 191	111 109
Netto finansposter		**106 028**	**102 348**	**114 191**	**111 109**
Årsresultat		**148 128**	**227 823**	**133 327**	**129 061**
Overført sameiekapital		148 128	227 823	0	0
SUM OVERFØRINGER		**148 128**	**227 823**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 054	5 787
Kundefordringer		0	885
Kostnader til avregning		15 388	18 403
Andre kortsiktige fordringer		3 506	125
Forskuddsbetalte kostnader		36 908	49 904
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		294 730	273 763
Sum omløpsmidler		**362 586**	**348 867**
SUM EIENDELER		**362 586**	**348 867**

Balanse 2024 Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 287 899	-1 436 027
Sum opptjent egenkapital		**-1 287 899**	**-1 436 027**
Sum egenkapital	9	**-1 287 899**	**-1 436 027**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 581 907	1 679 566
Sum langsiktig gjeld		**1 581 907**	**1 679 566**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 494
Leverandørgjeld		23 955	28 603
Påløpne renter		622	959
A konto til avregning		44 000	61 000
Annen kortsiktig gjeld		0	11 272
Sum kortsiktig gjeld		**68 578**	**105 328**
Sum gjeld		**1 650 485**	**1 784 894**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**362 586**	**348 867**

Sted:_____ Dato:_____

Kristine Bangstad Fredriksen
Styreleder

Stein Edward Dean Kynø
Styremedlem

Magnus Tveitan
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 10 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 39, b.nr 338 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 622 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP661257.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	506 544	506 544
3650 Innkrevde felleskostn. renter	116 616	106 536
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	99 300	98 786
Sum	**722 460**	**711 866**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Tidligere varmeregnskap	0	27 412
Sum	**0**	**27 412**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 807	2 538
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	27 000	18 000
Sum	**30 807**	**20 538**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 600	1 600
6360 Annet renhold	119	170
6361 Fast renhold	14 385	13 380
6362 Skadedyrutryddelse	20 564	16 868
6364 Matteleie	3 270	2 703
6391 Snømåking/strøing/feiing	33 583	21 624
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 450	1 080
Sum	**92 970**	**57 426**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 207
6540 Inventar	0	4 193
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	597
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	520
6552 Driftsmateriell	250	210
Sum	**250**	**6 726**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 250	0
6602 Vedlikehold VVS	0	2 620
6603 Vedlikehold elektro	0	7 181
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 498	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	6 250
Sum	**7 748**	**16 051**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Rådgivning og forvaltningstjenester - Usbl	2 100	5 500
Sum	**2 100**	**5 500**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	143
7770 Betalingskostnader	1 006	1 255
7771 Andre gebyrer	0	268
7773 Provisjon inkasso -BBL Finans fordr. til inkasso	2 467	145
Sum	**3 473**	**1 810**

808 Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 Org. nr. 994956892

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 436 027	148 128	-1 287 899
Sum opptjent egenkapital	**-1 436 027**	**148 128**	**-1 287 899**
Sum egenkapital	**-1 436 027**	**148 128**	**-1 287 899**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12131112953**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 495 417
Lånesaldo 01.01:	1 679 566
Avdrag i perioden:	97 659
Lånesaldo 31.12:	**1 581 907**
Saldo 5 år frem i tid:	973 877

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131112953	1	284 836	284 836
	2	170 944	341 888
	2	165 011	330 022
	2	139 789	279 578
	4	86 396	345 584

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

Styreleder	Kristine Bangstad Fredriksen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Stein Edward Dean Kynø (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Magnus Tveitan (sign.)	16.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Rasmus Winderens Vei 51 og 53

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rasmus Winderens Vei 51 og 53 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: BEZZK-2S0EI-WA430-VHPVP-4EO7Y-ZPQ6U

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BEZZK-2S0EI-WA430-VHPVP-4EO7Y-ZPQ6U

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-02-19 21:58:59 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BEZZY-2GI8-WA430-VHPVP-4ED7V-ZPQ6U

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristine Bangstad Fredriksen
Styremedlem, Magnus Tveitan
Styremedlem, Stein Edward Dean Kynø
Varamedlem, Mona Nosrati

Styret i Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994956892

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 består av 10 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP661257. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Gjennomgått og oppdatert sameiets HMS styringsdokument
- Utført brannvernrunde
- Gjennomførte tiltak: Brannslokningsapparat og røykvarslere til bomberom og fyrrom
- Anticimex har fortsatt rotter/mus overvåkning for sameiet. Rotte/musefangeren i hagen viser at det er mus i hagen, men ikke tegn til rotter eller mus i kjelleren.
- Styret har sendt ut påminnelse til alle sameiere om at det ikke er lov til å lagre eiendeler i fellesareal av hensyn til brannsikkerhet

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året 2024 hatt fire styremøter. Styremøtene er referatført og signerte referat fra møtene er lastet opp i styreportalen i Bonabo. Styret har også hatt løpende kommunikasjon pr e-post.

Styret har i året som har gått jobbet spesielt med følgende saker:

- Sameiets økonomi. Styret har sørget for at sameiets buffermidler nå er plassert på høyrentekonto. Styret har vurdert en ekstra innbetaling på sameiets lån, men dette er besluttet avventet av hensyn til sameiets likviditet i tilfelle uforutsette utgifter.

- HMS. Se punkt over om HMS og internkontroll.

- Vedlikehold av bygg. Styret har innhentet tilbud og sørget for rens av takrennene på bygget. Dette bør gjennomføres årlig. Styret har også fulgt opp alarmer på varmepumpen i bygget. Sameiere må sikre at radiatorsystemet er tett i sine leiligheter, og styret har sendt ut informasjon til alle sameiere om dette.

- Hage. Styret har innhentet tilbud og sørget for at gartner har beskjært buskene i hagen på våren og på høsten. Det har vært trøbbel med robotplenklipperen vår "Vinderengeita". Både styret og andre sameiere har sørget for plenklipp når dette har vært tilfelle.

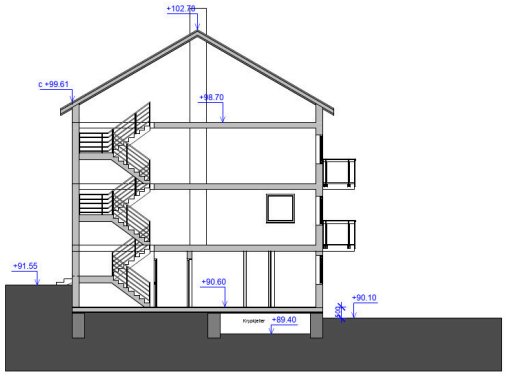
- Dugnader. Vi har hatt vårdugnad og høstdugnad i sameiet i 2024. Raking av løv, plukking av søppel, vask av fellesareal og blomster til inngangspartiet bidrar til trivsel i bygget. Takk til alle som har stilt opp!

- Oversikt over bodareal i bygget. Etter ønske fra tidligere sameier om bygging av bod i fellesareal har styret laget en oversikt over fordelingen av bodareal i bygget. Bodarealet er ikke likt fordelt, men styret ønsker ikke å gjøre noe med dette nå. Styret vil heller ikke at det skal tas fellesareal til flere boder. Aktuelt fellesareal er vaskekjelleren, men denne er aktivt i bruk av flere av sameierne.

- Styret har hatt dialog med sameier som eier seksjon 1, som ønsker å endre bruken av seksjonen fra næring til bolig. Det ble i 2024 gjennomført et ekstraordinært eiermøte hvor denne saken ble behandlet, og det har vært sendt ut informasjon til alle sameiere på e-post. Denne saken er også oppe til ny behandling på årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025





Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-02

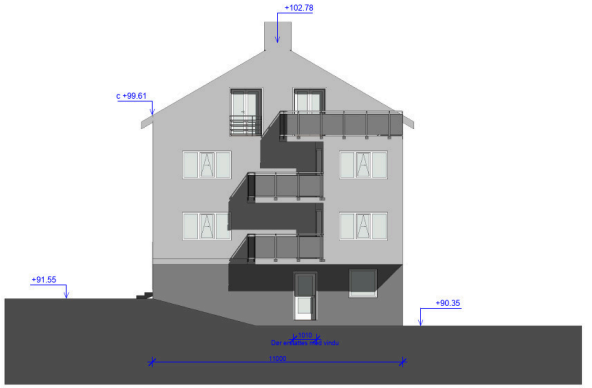
Tiltakshaver
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr.39/338

Tittel
Snitt AA - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO/ AKK	Ansv. tiltakskonsult	Fardig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A1-301	



Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-03

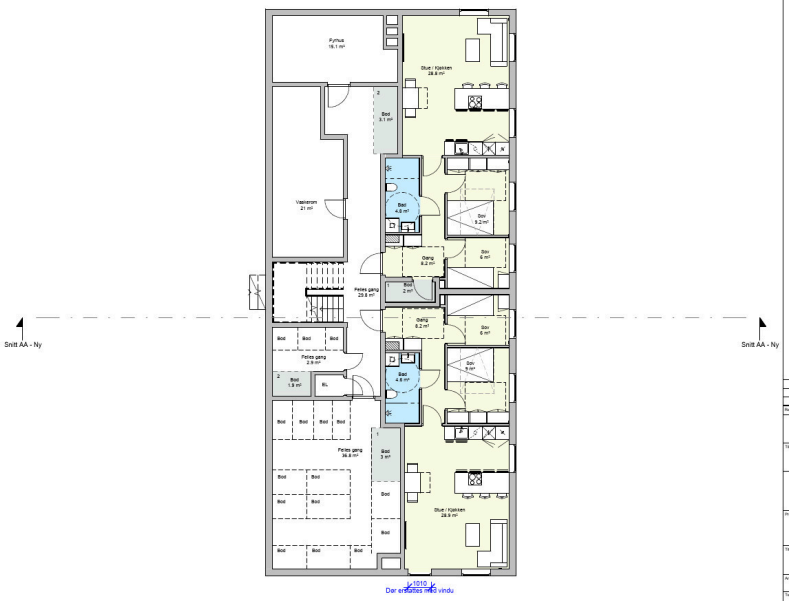
Tiltakshaver
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr.39/338

Tittel
Fasade mot Syd - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO/ AKK	Ansv. tiltakskonsult	Fardig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A1-402	



Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-04

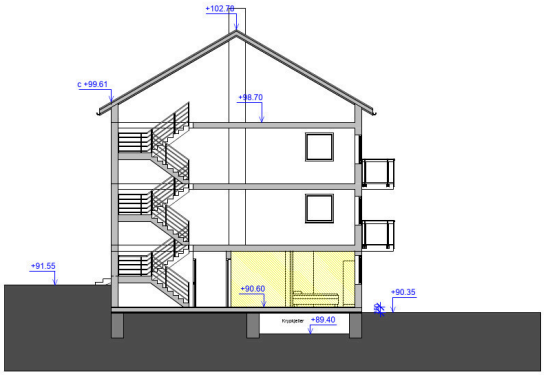
Tiltakshaver: B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt: Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Brn:39/338

Tittel: Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO/ ARK	Ansv. fagområde	Fardig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A3-101	



Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-05

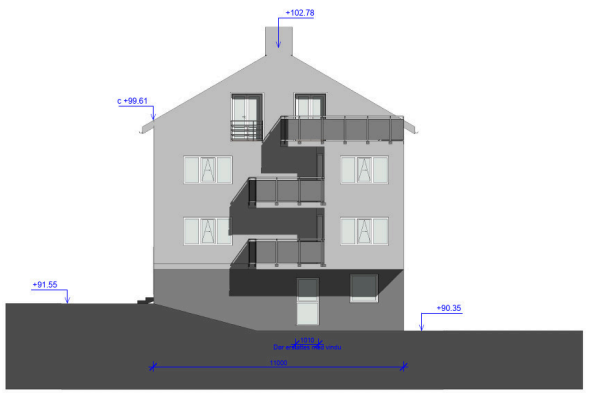
Tiltakshaver: B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt: Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Brn:39/338

Tittel: Snitt AA - Ny situasjon

Ansv. PRO/ ARK	Ansv. fagområde	Fardig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A3-301	



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	Kontr.	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-06

Tiltakshaver: B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt: Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr:39/338

Tittel: Fasade mot Syd - Ny situasjon

Arkiv: PRO ARK	Arkiv: tegningsnavn	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av:	Målestokk:	Dato:
CM	1 : 100	23.01.2024
Sakbnr:	Tegn. nr:	Rev:
2323	A3-402	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Situasjonskart

—Kartet er sammenstilt for: Byggesak

Dato: 22.01.2024
Bestillernr.:
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
Plan: Kartdatum (Sjø: Sjøens bestemmelsesdatum)
Originalformat: A3

Prosjekt/Bestillernr: 316160/ 88483862
Adresse:

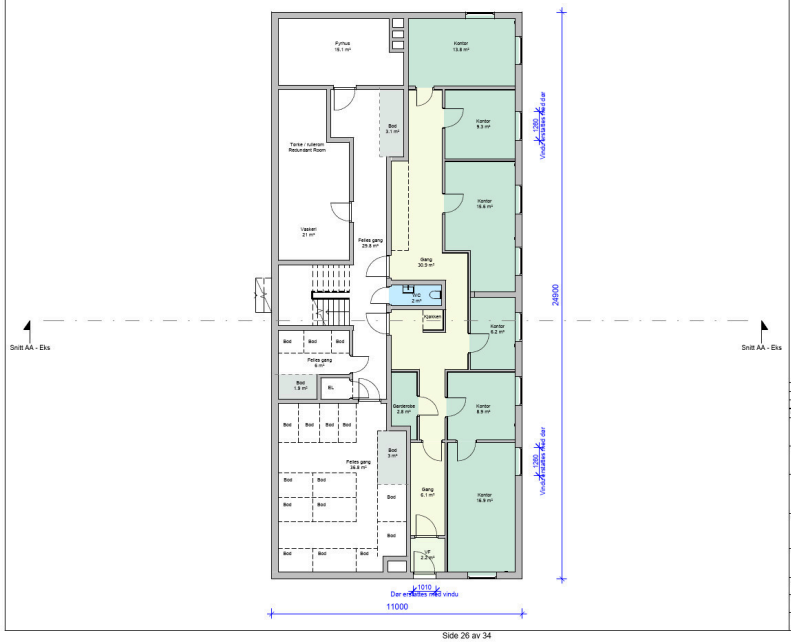
Dennes ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for hvordan på planlagt reguleringsplanen bla vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplanen bla vedtatt. Det nye sammenstille
Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Bildetittel: Situasjonsplan

Nr.	Dato
Vedlegg: D-01	23.01.2024
Skissert dato:	

Område: 39/338



Seknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-01

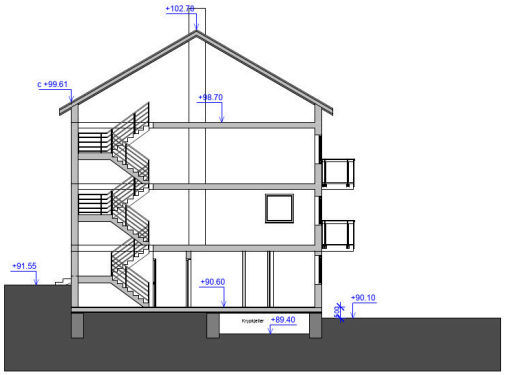
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr.39/338

Plan 1. etasje - Eksisterende situasjon

Arkiv. PRO ARK	Arkiv. tilsvarsforsl	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A1-101	



Seknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-02

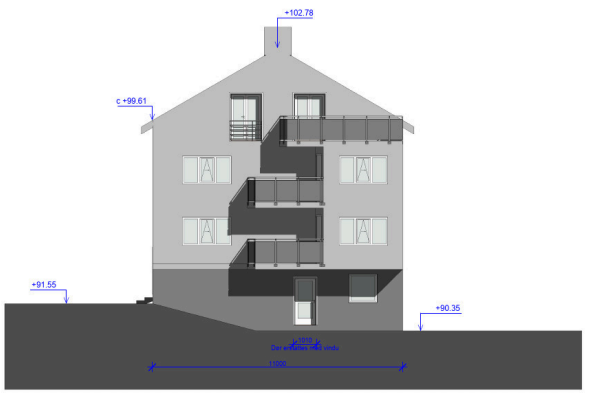
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr.39/338

Snitt AA - Eksisterende situasjon

Arkiv. PRO ARK	Arkiv. tilsvarsforsl	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A1-301	



Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-03

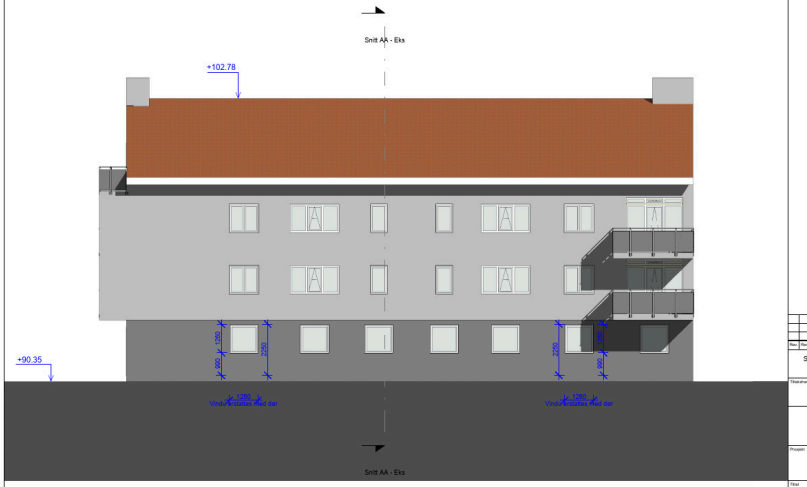
Tiltakshaver
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Møl Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Brn:39/338

Tittel
Fasade mot Syd - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO/ ARK	Ansv. fagområde	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sidenr.	Tegn. nr.	Rev.
2323	A1-402	



Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-04

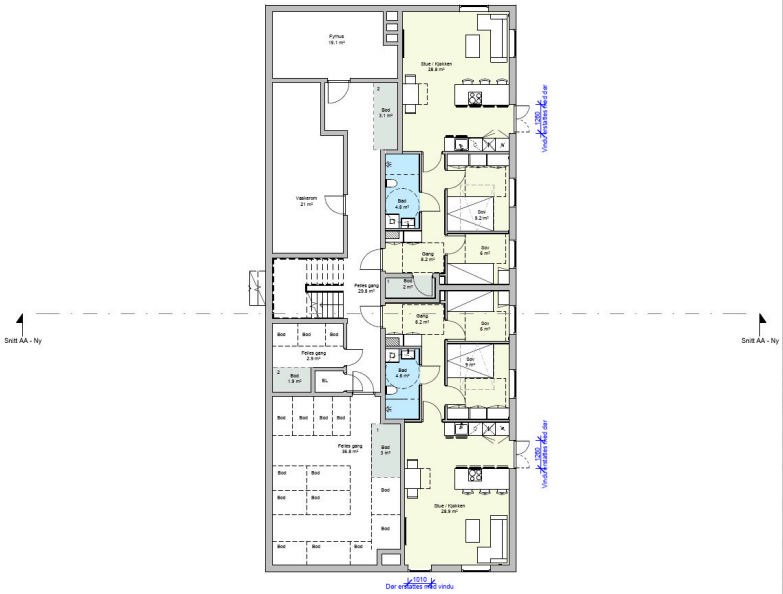
Tiltakshaver
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Møl Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Brn:39/338

Tittel
Fasade mot Øst - Eksisterende situasjon

Ansv. PRO/ ARK	Ansv. fagområde	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sidenr.	Tegn. nr.	Rev.
2323	A1-403	



Side 30 av 34

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-06

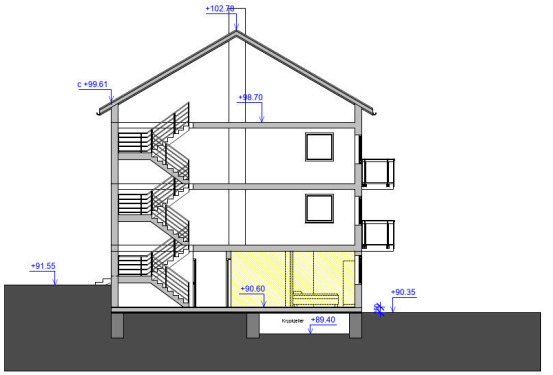
Tiltakshaver
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Mot Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Brn:39/338

Tittel
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO/ ARK	Ansv. tiltaksklasse	Fardig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A3-101	



Side 31 av 34

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-06

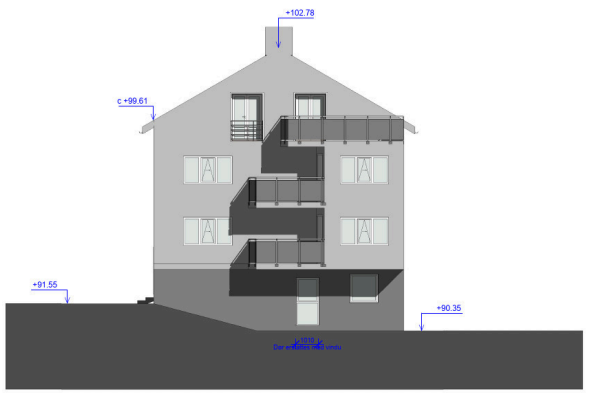
Tiltakshaver
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Mot Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Brn:39/338

Tittel
Snitt AA - Ny situasjon

Ansv. PRO/ ARK	Ansv. tiltaksklasse	Fardig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A3-301	



Rev. | Revisjon gjelder | Tegn | KFR | Dato

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-07

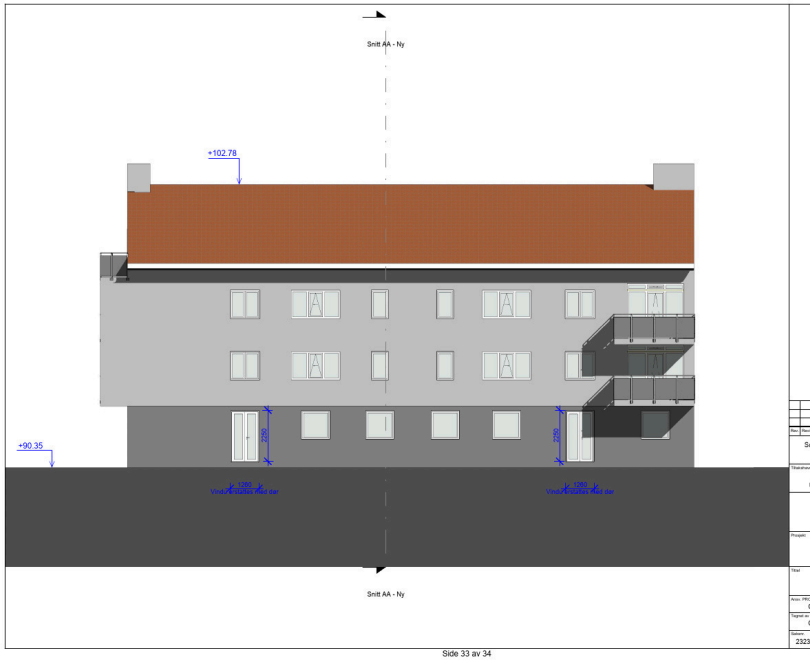
Tiltakshaver
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr.39/338

Tittel
Fasade mot Syd - Ny situasjon

Ansv. PRO/ ARK	Ansv. fagansvarlig	Fardig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A3-402	



Rev. | Revisjon gjelder | Tegn | KFR | Dato

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn
Vedlegg E-08

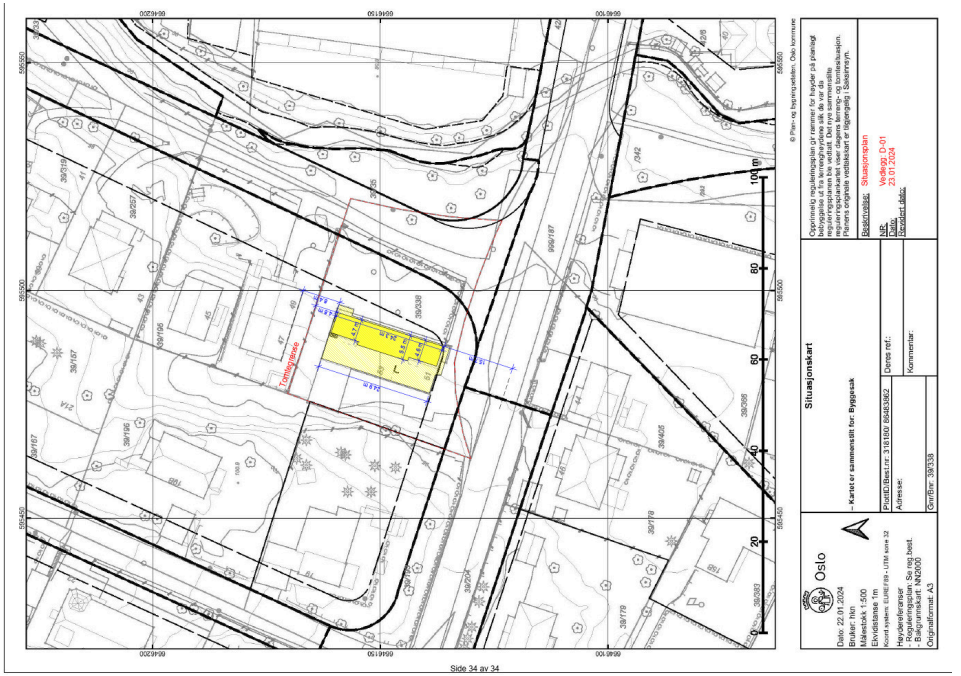
Tiltakshaver
B.A. 5 Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr.39/338

Tittel
Fasade mot Øst - Ny situasjon

Ansv. PRO/ ARK	Ansv. fagansvarlig	Fardig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.01.2024
Sjekket	Tegn. nr.	Rev.
2323	A3-403	



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 12.03.2025 kl. 10:00 - Digitalt via Bonabo - Min Side

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53 onsdag 12.03.2025 kl. 10:00 - Digitalt via Bonabo - Min Side.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 10

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Bangstad Fredriksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonorar i forrige periode var kr. 27 000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 27 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til årsmøtet om bruksendring av seksjon 1 fra næring til bolig:

Vi eier seksjon nr. 1 som nå er godkjent som næringseiendom. Vårt ønske er å endre bruken av seksjonen til bolig og gjennomføre de nødvendige ombyggingene, som vist i vedlegg 1. Dette vil resultere i to 3-roms leiligheter på 60 m2 hver. For å oppnå dette planlegger vi i tillegg til innvendige arbeider å erstatte dagens inngangsdør fra Rasmus Winderens Vei med et vindu som matcher de eksisterende vinduene. Samtidig ønsker vi å beholde de eksisterende inngangsdørene fra fellesarealet i underetasjen.

I vedlegget finner dere tegningene som viser vår plan om å innrede seksjon nr. 1 som to separate leiligheter og deretter dele dem opp i to ulike seksjoner. Sameiebrøken for nåværende seksjon nr. 1, som utgjør 18/100 av totalen, vil bli likt delt mellom de to nye seksjonene.

Endringen vil ikke påvirke sameiebrøken til de øvrige seksjonene.

Tenkte arbeider gjøres ihht sameiets vedtekter og regler, og begrenses så langt det er mulig for å sikre at de ikke forårsaker ulemper for resten av beboerne.

Alle søknader og kostnader forbundet med byggesøknad, reseksjoneringen og byggearbeider vil bli dekket av oss.

Styret mottok også følgende tilbud pr e-post 20. februar 2025:

Vi ser frem til å oppnå en enighet med sameiet. Som vi tidligere har påpekt i både e-poster og årsmøter, er vi overbevist om at en bruksendring vil være til fordel og verdiøkning for hele sameiet.

Kompensasjon til sameiet:

- **Totalt 700 000 kr.**
- Hvorav NOK 500 000 til nedbetaling av fellesgjeld
- 200 000 kr (ink. mva) til å dekke oppgradering av felles anlegg og areal - herunder

overflatebehandling av fellesareal i kjeller, demontering og fjerning av skilt, ny felles vvb med nødvendig tilpasning av varme til-vannanlegget, ny stigeledning, dokumentavgift, kostnader som påløper hos forretningsfører for endring og oppdatering av deres systemer, o.l.
- Fellesarealene som nå disponeres av de øvrige 10 seksjonseierne vil ikke omfordeles til fordel for de to nye boenhetene. Dette innbefatter også bodene på loft og i kjeller.
- Det tilhører en biloppstillingsplass og en garasjeplass til næringsseksjonen. Flere biloppstillingsplasser vil ikke de nye boenhetene få tilgang til.
- Det vil lydisoleres i tak mot seksjonene over.
- Sameiebrøken for nåværende seksjon nr. 1, som utgjør 18/100 av totalen, vil bli likt delt mellom de to nye seksjonene. Endringen vil ikke påvirke sameiebrøken til de øvrige seksjonene.
- Kompensasjonen til nedbetaling av fellesgjeld vil utbetales etter utstedt ferdigattest.

Krever 2/3 - flertall.

Vedtak:
Før avstemming ble forslagsstiller Rasmus Apartments AS enig i styrets innstilling, slik at avstemming gjald styrets innstilling.

Kompensasjon til sameiet:

· Totalt 750 000 kr
· Hvorav 600 000 kr til nedbetaling av fellesgjeld
· 150 000 kr inkl mva til å dekke oppgradering av fellesareal - herunder overflatebehandling av fellesareal i hele oppgangen samt tiltak for demping av støyforplantning i bygget, lyddempende plater på vegger. Styret i sameiet skal godkjenne valg av løsninger og farger.
· Demontering og fjerning av skilt, ny felles vvb med nødvendig tilpasning av varme til-vannanlegget, ny stigeledning, dokumentavgift, kostnader som påløper hos forretningsfører for endring og oppdatering av deres systemer, o.l. dekkes av forslagsstiller.
· Fellesarealene som nå disponeres av de øvrige 10 seksjonseierne vil ikke omfordeles til fordel for de to nye boenhetene. Dette innbefatter også bodene på loft og i kjeller.· Det tilhører en biloppstillingsplass og en garasjeplass til næringsseksjonen. Flere biloppstillingsplasser vil ikke de nye boenhetene få tilgang til.· Det vil lydisoleres i tak mot seksjonene over.· Sameiebrøken for nåværende seksjon nr. 1, som utgjør 18/100 av totalen, vil bli likt delt mellom de to nye seksjonene. Endringen vil ikke påvirke sameiebrøken til de øvrige seksjonene.· Kompensasjonen til nedbetaling av fellesgjeld vil utbetales etter utstedt ferdigattest.I tillegg ønsker styret at det skal inngås skriftlig kontrakt om dette mellom forslagsstiller og sameiet og det skal stilles garanti fra forslagsstillers morselskap for kompensasjonen til sameiet. Forslagsstiller skal dekke sameiets eventuelle juridiske omkostninger.

Forlaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 7

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemme: 0

5.2 Forslag til årsmøtet om innsetting av balkongdører i snr 1

Vi ønsker å sette inn dører fra snr 1 til hagen som vist i vedlegg 2. Dørene vil være i samme stil som eksisterende balkongdører på etasjene over og vil med unntak av umiddelbart område utenfor balkongdørene ikke endre på fellesarealet i hagen.

Krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 1

Antall stemmer mot: 9

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Magnus Tveitan sin nåværende periode på to år utløper.

Magnus har signalisert at han kan fortsette i styret i en ny periode.

Styremedlemmer velges for to år av gangen.

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Tveitan for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Mona Nosrati sin periode utløper. Hun stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem til styret velges for ett år av gangen.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Fulsaas for 1 år.

Protokoll for Sameiet Rasmus Winderens vei 51 og 53

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ane Bergseth (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Kristine Bangstad Fredriksen (sign.)	19.03.2025

VEDTEKTER

for

Sameiet Rasmus Winderens Vei 51 og 53 Org.nr.: 994 956 892

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 14.oktober 2013 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 13.
Med senere endringer den 20. april 2016. Endret på årsmøte den 9. april 2018 i medhold av ny lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. Endret på årsmøte 13.05.2019.Sist endret på ekstraordinært sameiemøte 07.09.2020

1. FORMÅL

Sameiet Rasmus Winderens Vei 51 og 53, org. nr. 994 956 892 (heretter "sameiet") omfatter gnr 39, bnr 338 i Oslo kommune med alle påstående bygninger. Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser samt administrasjon av eiendommen, herunder bygningsmassen, fellesanlegg og grøntarealer.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 11 seksjoner. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av én bruksenhet. Sameiebrøkene skal fordeles på basis av bruksenhetens areal i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

3. ORGANISERING AV GARASJE- OG BILOPPSTILLINGSPLASSER

Garasjene er tilordnet som tilleggsdel til seksjon 2 og 6 samt seksjon 1. De 10 biloppstillingsplassene kunne tidligere disponeres fritt av samtlige eiere i sameiet, begge seksjoner, uten fortrinnsrett for noen. Dette i henhold til avtale for sameiet av 27.2.2013.
Denne avtalen er nå endret etter ekstraordinært sameiemøte 07.09.2020 ; Gjeldende avtale er at hver seksjonseier får tildelt ved loddtrekning en nummerert fast biloppstillingsplass for en tidsperiode av 2 år.
Ny loddtrekning av de 11 biloppstillingsplassene skal gjøres hvert 2. år for å sikre en rettferdig fordeling av plassene. Dette med ett unntak ; Seksjon 1 , næringslokalene får tildelt en fast oppstillingsplass foran inngangsdøren til lokalene, som vender ut mot Rasmus Winderens vei.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4. RETTSLIG RÅDERETT

4.1
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder også rett til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer av disse vedtektene, husordensreglene og den til enhver tid gjeldende lovgivning. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

4.2
Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14-fjorten-dagers varsel før innflytting/ overdragelse av seksjonen.

4.3
Sameieren kan fritt leie ut sin seksjon (leilighet). Utleie reduserer ikke seksjonseierens plikter overfor sameiet.

5. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Større arbeider på bad og kjøkken krever informasjon til styret samt signert bad/kjøkken erklæring før arbeidet starter.

Med bakgrunn i vedtak fra årsmøtet 13.05.2019 skal oppussningsarbeider som forårsaker støy, som pigging, boring, drilling og riving bare foregå på ukedager mandag – fredag i tidsrommet kl. 08.00 – kl. 17.00.

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

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. Eierseksjonslovens § 29.

Den enkelte seksjonseier betaler à konto beløp fastsatt av årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. À konto beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for eventuelt fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, samt de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Hvis en seksjonseier ønsker å bruke sameiets forsikring belastes seksjonseier for egenandelen. Også gulvbelegg omfattes av vedlikeholdsplikten.
I henhold til årsmøtevedtak fra 13.05.2019 er vaskeriet avviklet som en del av fellesgodene i sameiet. Vaskemaskinen som fortsatt står i vaskeriet (pr. okt. 2020) er i bruksmessig stand; og kan brukes fritt frem til den eventuelt har behov for reparasjon – da fjernes den for godt.

Seksjonseier kan selv stå for bytte av entrédør, terrassedører og vinduer for egen regning. Dette arbeidet skal utføres fagmessig.

Ovennevnte dører og vinduer må ikke byttes uten styrets godkjenning. Glass kan byttes fritt, uten styrets godkjenning, i stygge eller punkterte vinduer.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon, samt terrasser og balkonger. Dette gjelder egne arbeider samt pålegg fra styret som for eksempel maling, snømåking osv.

Følgeskader som oppstår på grunn av dårlig vedlikehold av seksjonseier, utenfor seksjonens vegger (terrasser/balkonger), dekkes av seksjonseieren. Dette gjelder for eksempel fuktskader til underliggende seksjon ved utette fliser, hulkil osv. Styret kan engasjere et firma til å utføre de arbeider som ikke blir utført av seksjonseier etter vedtak fra årsmøte, eller etter pålegg fra styret. Disse arbeidene vil bli utført for seksjonseiers regning.

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

Fellesvaskeriet avvikles.

9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. Eierseksjonsloven § 39.

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder og styremedlemmer velges særskilt for 2 år av gangen. Styrets varamedlemmer velges for 1 år.

Gjenvalg kan finne sted. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styremøte holdes når det er nødvendig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret i fellesskap.

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

Styret engasjerer alle medhjelpere sameiet benytter, gir instrukser for dem, inngår avtaler og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret, årsmøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiernes bekostning. Også andre enn seksjonseiere skal kunne velges til styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. ÅRSMØTET

Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni, og skal:

1) Behandle årsrapport fra styret.
2) Behandle og godkjenne regnskapet.
3) Fastsette felleskostnader for frem til neste ordinære årsmøte.
3) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4) Foreta valg av styre med vararepresentanter samt valgkomité.
5) Foreta valg av revisor.

Ekstraordinære årsmøter skal avholdes etter beslutning fra styret eller når dette kreves av minst 50 % av seksjonseiere.

Årsmøtet skal ledes av styrets formann eller den årsmøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning, underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende seksjonseiere valgt på årsmøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
4) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
5) Endring av vedtektene
6) Samtykke til reseksjonering
7) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

12. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

15. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Vedlegg til Vedtekter for Sameiet Rasmus Winderens vei 51 – 53,

punkt 6 ”bygningsmessige arbeider”

Huset er bygget i Siporex. Dette gjelder både vegger og etasjeskiller. Siporex er et materiale som må behandles med forsiktighet. Dersom man pigger opp et badegulv må dette gjøres på en slik måte at dekket blir minst mulig skadet. Det kan lett oppstå store sprekker dersom man bruker for grovt verktøy.

Dersom det gjøres endringer med vann og avløp må dette utføres slik at fremtidige utskiftninger av rørstammer og sluk kan utføres på en enkel måte og uten for store inngrep i badene/kjøkken.

Når det gjelder baderom er det viktig at det monteres godkjent sluk med klemring, og at gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Det skal benyttes rør i rør vannledninger. Vegger skal dekkes med membranplater før eventuell flislegging. Gulvene bør ha banemembran og ikke smøremembran. Membran på gulv må tetthetsprøves etter gjeldende forskrifter.

Det må monteres jordfeilvarsler, varmekabel skal være heltrukken uten skjøter i badegulv dvs. ende skal føres opp i varerør i vegg. Alle skjulte kabler må legges i varerør.

Elektrisk anlegg skal oppfylle dagens krav.

Det må benyttes støpjern avløp ved utskiftning av avløp fra og med 75 millimeter, siden dette er montert fra byggeår. Dette er også best med hensyn til både støydemping og som brannforebyggende tiltak når rør legges gjennom dekke/brannskille.

Når det gjelder vannledninger er det viktig at det klart defineres hva som er grensesnitt mellom nye og gamle rør.

Det vises for øvrig til tidligere vedtak under samme punkt 6, om at oppussningsarbeider som forårsaker støy som pigging, boring, drilling og riving bare skal foregå på ukedager mandag – fredag fra kl.08.00 – kl.17.00

Eier må fremvise kort beskrivelse av arbeidene som skal utføres, med kopi av søknad til Oslo kommune Plan – og bygningsetaten om dette er påkrevet. Branntetting må utføres etter gjeldende forskrifter og må dokumenteres ved endt arbeid. Eksisterende ventilasjon må ikke forringes

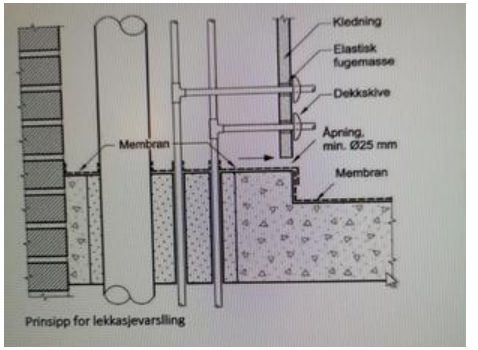
Egenerklæring : Jeg har lest vedlegget om bygningsmessige arbeider og er innforstått med de hensyn og anmodninger som beskrives. Firmaet som skal utføre arbeidene er et godkjent foretak; navn på aktuelle firma …….

Jeg /vi vil gi øvrige beboere i gården informasjon i <u>god tid</u> før arbeidene begynner, fortløpende på oppslagstavlen i oppgangen om varighet / tidsperiode for det aktuelle arbeidet/prosjektet, eventuelt om når det er behov for å stenge av vann / strøm i enkelte tidsrom.

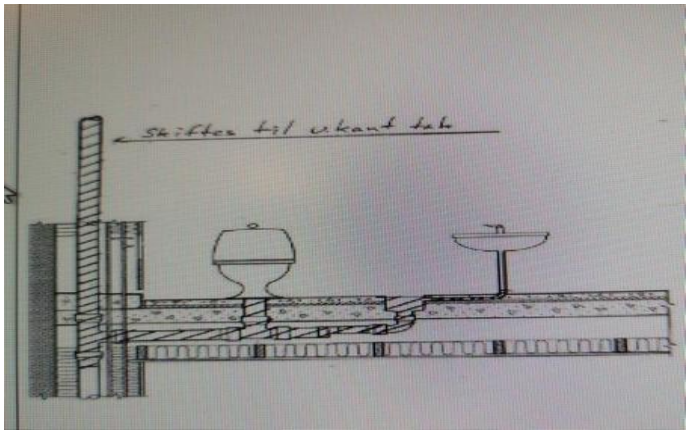
Eier :…… **Eier:……**

Styreleder:……

Sted /dato ……



Prinsipp for lekkasjevarsling


Skiftes til ukant tak

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Rasmus Winderens vei 51/ 53

Revidert av styret og vedtatt av sameierne på årsmøtet 2023

Dette er standard husordensregler utarbeidet av Huseiernes landsforbund. Reglene er justert for sameiet Rasmus Winderens vei 51/ 53.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00-07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 24.00 og 09.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommene nevnt ovenfor.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl.18.00 på hverdager. Lørdager mellom kl.09.00 og 15.00. Søndager og helligdager skal det være stille. For arbeider utover nevnte tidspunkt må styret kontaktes. Informasjon til beboere om aktuell oppussing henges opp ved tavlen ved postkassene.

Se for øvrig punkt 6 «Byggningsmessige arbeider» i vedtektene for sameiet.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Stoppekran for hele sameiet er i kjelleren overfor døren til vaskerommet. Kranen er merket.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.
- Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping gjøres for tiden av en robot.

Trappeoppganger, vaskes av et renholdsfirma. Kjellerrommene og gangene skal kostes og evt vaskes på dugnadene to ganger i året.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedørene alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

HJ. S. BAKSTAD
ARKITEKT . M. N. A. L.
OSLO
TEATERGATEN 7
TELEFON 33 [illegible] - [illegible]

OSLO 11, 16/12-55

OSLO BYGNINGSKONTROLL
021333 19 DEC 55
Gnr. Bnr.

Til Bygningssjefen i Oslo
Trondheimsvn. 5
her

Ad: G.nr.39 B.nr. 35 Vindernveien 24.

I tilsluttning til tidligere approbasjon og anmeldelse oversendes vedlagt 4 tegninger av butikkfløy 7,00 m. bred og 9,50 m.østover fra hovedblokken.
Fløyen er innskrenket til 9,50 m.lengde p.g.a. en eksisterende kloak.
Forøvrig er den i overensstemmelse med Byplanrådets og Byplankontorets vedtak, se situasjonsplan.
Naboer er varslet, gjenpart og kvittering vedlegges.
Samtidig er foretatt varsling av den utvidelsen og flyttning av hovedblokken som byplankontoret tillot den 27/1-55.

HJ. S. BAKSTAD
ARKITEKT M.N.A.L

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON.

Jnr. 4071/54/PG/AB.

Ang. Gnr. 39, bn-bnr. 35.

Anmelder: Arkitekt Hj. S. Bakstad, Teatergt. 7, Oslo.

Eier: Brødrene Jensen A/S, Observatoriegt. 10, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 4 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.
Forøvrig henvises til brannvesenets og helserådets uttalelser av henholdsvis 10/11 og 29/12-1954 som vedlegges i gjenparter. Påleggene må følges.
Balkonger må utføres av ildfaste materialer.
Ventilene for hybelleilighetene er for små. Det må redegjøres for hvordan møblene skal ventileres.
Takjekkener på loft må forsynes med overlys og ventileres forskriftsmessig.
Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold.
Vedlagte erklæring må innsendes hertil i undertegnet stand.
Skjemategning av peiser må innsendes.
Byggemeldingsskjemaet må utfylles komplett. Bl. a. må arealene oppgis.
Forøvrig henvises til nedenfor nevnte pkt. 1. 2. 3. 4. 7. 8. 11. og 12.
Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel), [illegible],
4. veivesenets melding hertil om at gatesopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. tinglyst erklæring være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
10. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 6. januar 1955.

Harald Wildhagen

Finn Giertsen

Jnr. 4073/54/FG/AmK.

Herr arkitekt Hj. S. Bakstad,
Teatergt. 7,
Oslo.

Ad våningshus på gnr. 39, bnr. av 35,
tilhørende Brødr. Jensen A/S.

3 stk. nye tegninger returneres forsynt med approbasjonsstempel datert 27/2-1956. Tegninger approbert 6/1-1955 utgår og må innsendes hertil (arkitekt Finn Giertsen) for makulering.

For øvrig henvises til tidligere approbasjonsskriv.

Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold eller arbeidsrom.

Ny byggemelding av garasjen med ajourførte situasjonskart må innsendes.

Byggingssjefen i Oslo, den 28. februar 1956.

Y. Riis

Finn Giertsen.

Herr arkitekt Hj. S. Bakstad, 25. juli 1956.
Teatergt. 7,
Oslo.

Arkitekt F. Giertsen

FG/AB 4073/54

Ad våningshus på gnr. 39, av bnr. 35, Vindernveien 24,
tilhørende Brødrene Jensen A/S, Observatoriegt. 10, Oslo.

2 stk. nye tegninger returneres forsynt med approbasjonsstempel datert 23/7-1956. Tegninger approbert 6/6-1956 utgår og må innsendes hertil (arkitekt F. Giertsen) for makulering.

For øvrig henvises til tidligere approbasjon.

Tegningene tillates ikke benyttet på byggeplassen før de er stemplet av Oslo byggelåyvekontor.

Det må redegjøres for kontorenes ventilasjon.

Oslo bygningskontroll

S. Nesheim
ben.

Finn Giertsen

Bilag.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MOI ARKITEKTER AS
Christian Moi
Rugdeveien 18
1395 HVALSTAD

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13850-5	Amund Mikalsen Rolfsen	13.02.2026

Adresse: Rasmus Winderens vei 51
Eiendom: 39/338
Ansvarlig søker: MOI ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: BA5 INVEST AS

Ferdigattest – Rasmus Winderens vei 51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av næringsareal til boliger, mottatt 13.01.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 13.01.2026.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Amund Mikalsen Rolfsen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

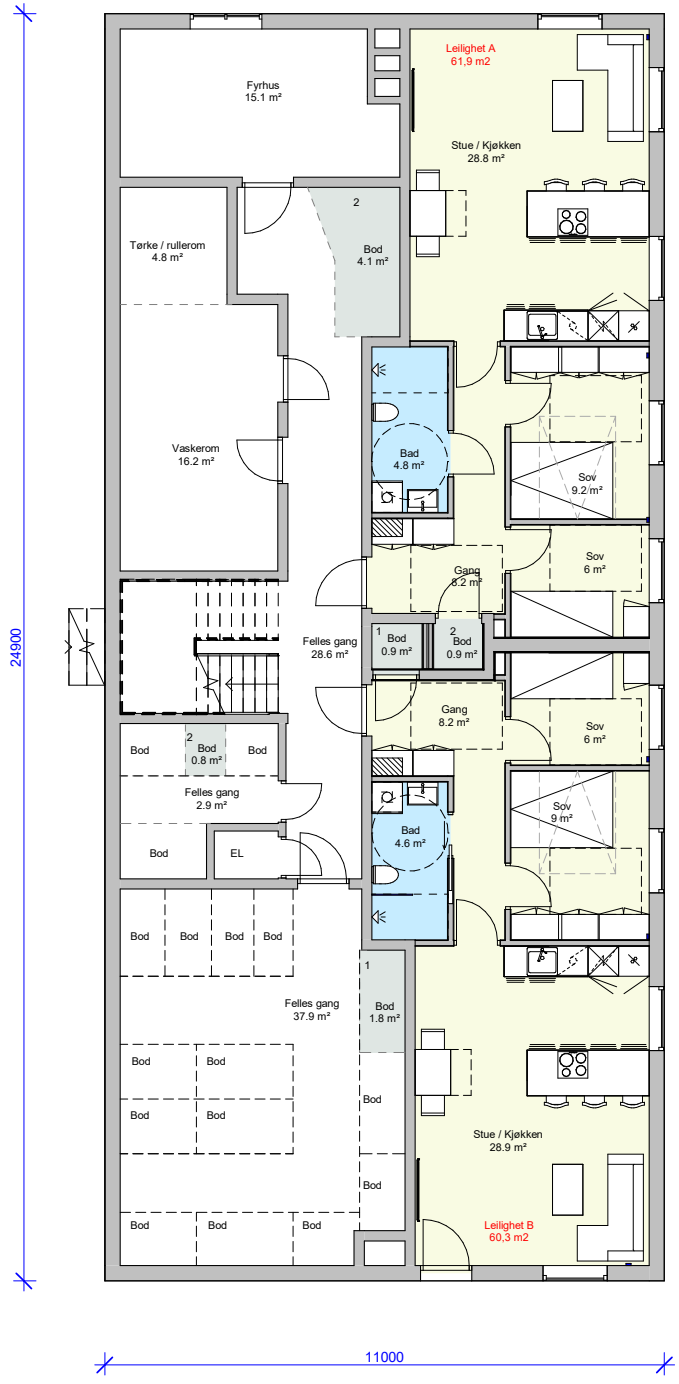
Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan underetasje - AS BUILT
202551297_1_15_Snitt_AA
202551297_1_7_Situasjonsplan

Mottakere:
MOI ARKITEKTER AS, Christian Moi

Kopi til:
BA5 INVEST AS, Magnus Onarheim Dahl



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trin
Vedlegg E-06

Tiltakshaver
Oslo Bad & Renovering AS
Enebakkveien 119, 0680 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr.39/338

Tittel
Underetasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	20.01.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2323	A3-101	

Oslo

S-4022

Endret reguleringsplan med reg.best. for Vinderen 1, som om- reguleres til: Byggeomr.-boliger, offentlig trafikkomr.-gangvei, fellesomr.-felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 17.12.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304206
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199304206

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VINDEREN I

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket tegnings nummer VIP-199304206 og datert 02.12.2002, revidert 09.04.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde boliger
- Spesialområde bevaring – bolig
- Offentlig trafikkområde – gangvei
- Fellesområde - felles avkjørsel

§ 3. Fellesbestemmelser
3.1 Utnyttelse
Tillatt % - BYA skal ikke overstige 18 % av tomt. Parkeringsplass på terreng skal regnes med i % - BYA med 15 m^2 per plass.

3.2 Byggegrense og plassering
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal være frittliggende med minimum 8 meter mellom bolighusene og 4 meter fra nabogrense. Frittliggende garasjer skal ha en avstand til nabogrense på minimum 3 meter.

3.3 Høyder og utforming
Ny bebyggelse skal ha gesims- og mønehøyde tilpasset tilstøtende bebyggelse. For tilbygg under 20 m^2 på hagesiden og for garasjer, kan lavere gesims- og mønehøyde godkjennes.

Ny bebyggelse skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til tilstøtende bebyggelse. Takform og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Dette gjelder også garasjer og uthus.

Bebyggelsen skal oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med en annen materialbruk.

3.4 Type bygg og tomt
Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger, tomannsboliger og garasjer. Minste areal for tomt som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2.

3.5 Støyreduserende tiltak for nybygg
De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra vegtrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom nybygg, som følge av trafikkstøy, utsettes for overskridelse av rundskrivets veiledende grenseverdier på innendørs og utendørs oppholdsareal, må støyreduserende tiltak iverksettes.

3.6 Krav til ubebygd areal
Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene.
Det tillates ikke tett inngjerding.

Ikke vegetasjonskledde areal som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 meter, uten at det finnes et vegetasjonsbelte på minimum 1 meter mot vei.

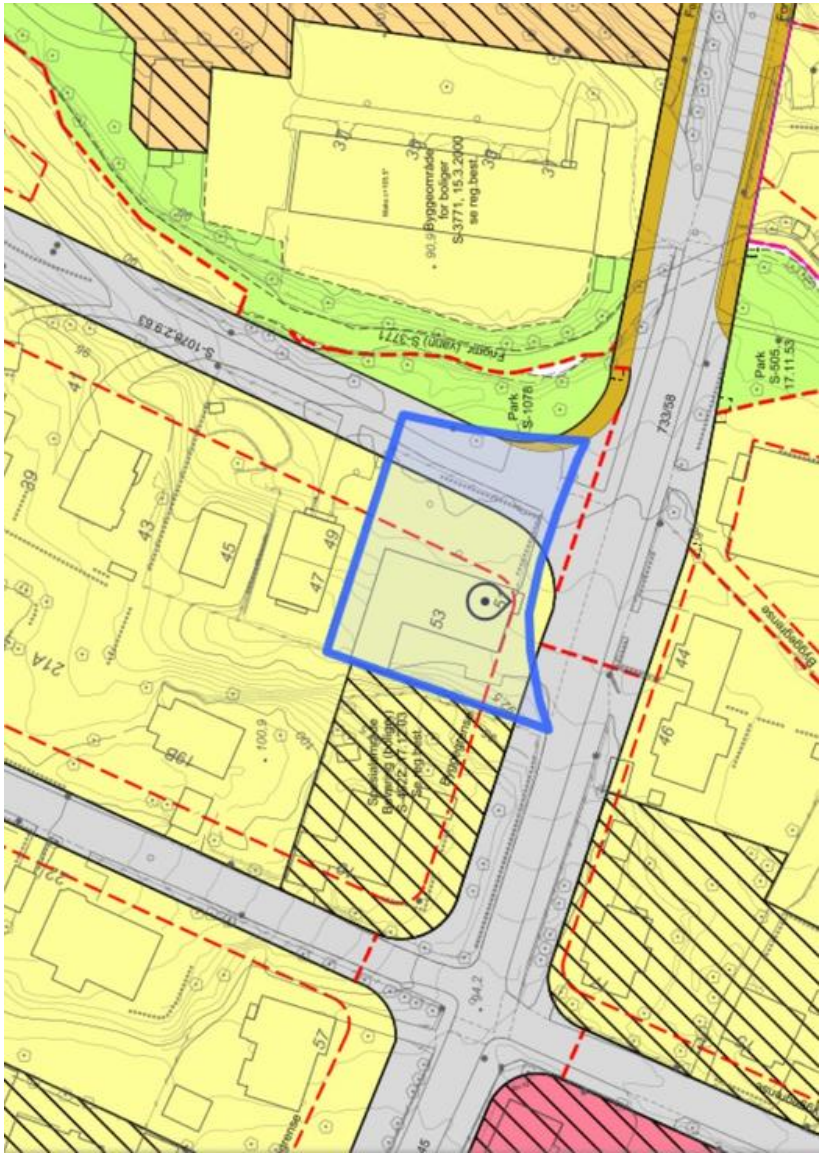
3.7 Parkering og adkomst
Parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 4. *Spesialområde - bevaring (bolig)*
Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygninger, trapper murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren.

Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksiterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

§ 5. *Fellesområde - felles avkjørsel*
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene 39/170, /201, /396, /197, /389, /192, /387 og senere fradelte parseller fra disse.


Byggeområde for boliger S-3771, 15.3.2000 se reg.best.
Park S-1078
Park S-505, 17.11.53
733/38
53
51
49
47
45
43
44
46
39
57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/90207/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 14:01
Side 1 av 12

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

23.DEC.88 090207

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembete p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

BYSKRIVEREN I OSLO

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Brødrene Jensen A/S	Observatoriegt. 10 0254 Oslo 2	43 18 95

	Gnr	Bnr	Kommune
1. EIENDOM	39	338	Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. HJEMMELSHAVER(E)	Gulborg Jensen	05 11 12 [redacted]
	Clarence Jensen	21 02 14 [redacted]

3. BEGJÆRING: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 1.f.)

Undertegnede erklærer at oppdelingen er i samsvar med eierseksjonslovens § 5 nr. 2, 2. ledd.

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 6 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd)

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28.april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. TEGNINGER M.V.: Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

Avskriftens riktighet bekreftes

11.83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/90207/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 14:01
Side 2 av 12

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	N	18/100
2	SB	82/100
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
Sum teller = nevner		100/100

Snr	Formål	Brøk med nevner =
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
Sum teller = nevner		

Snr	Formål	Brøk med nevner =
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
Sum teller = nevner		

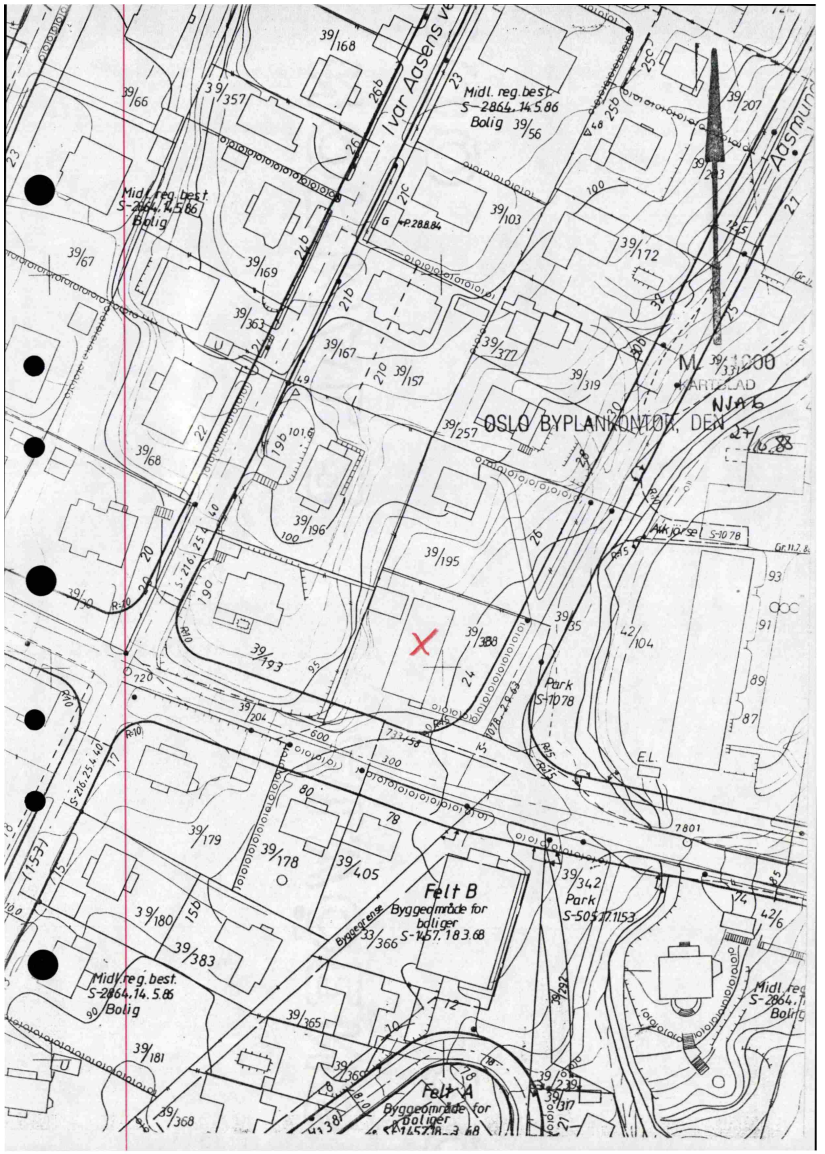
Snr	Formål	Brøk med nevner =
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
Sum teller = nevner		

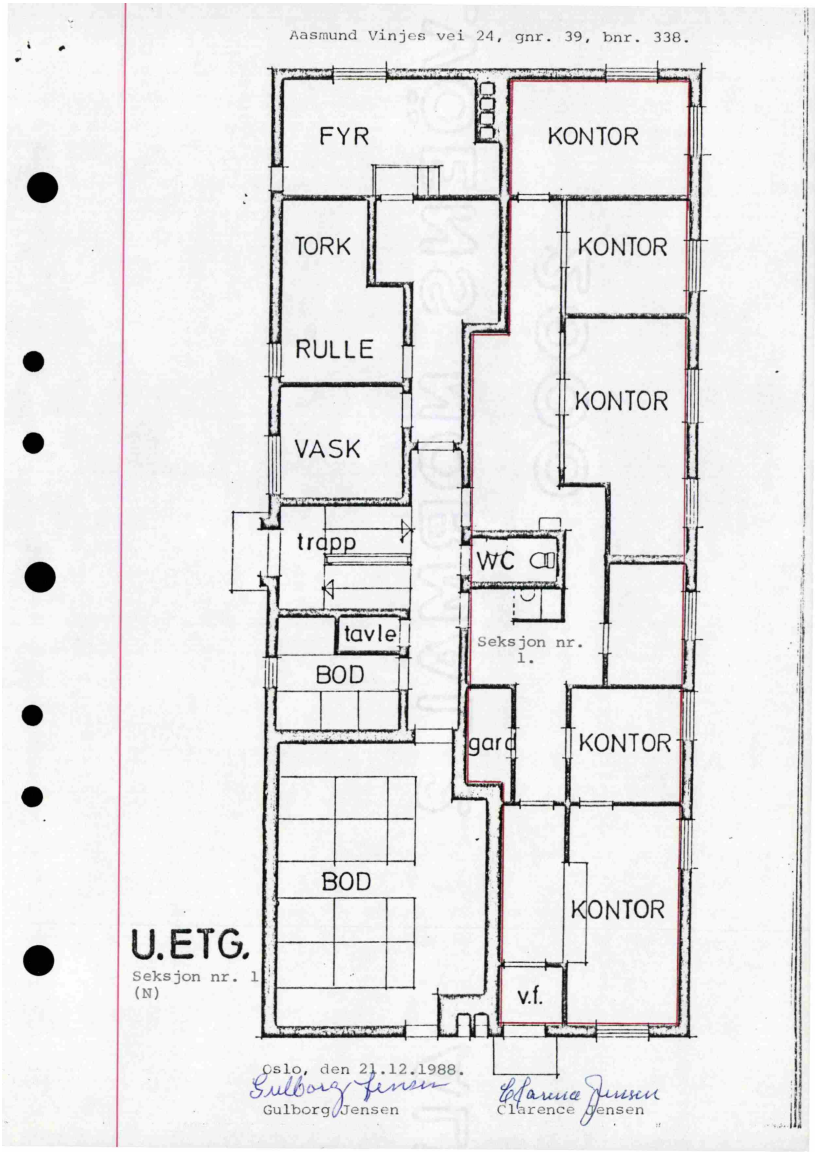
Ad kolonne 2: (formål) B = boligseksjon N = næringsseksjon SB = sameseksjon boliger SN = sameseksjon næringslokaler G = garasjeseksjon

Ad kolonne 3: (sameiebrøk) Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

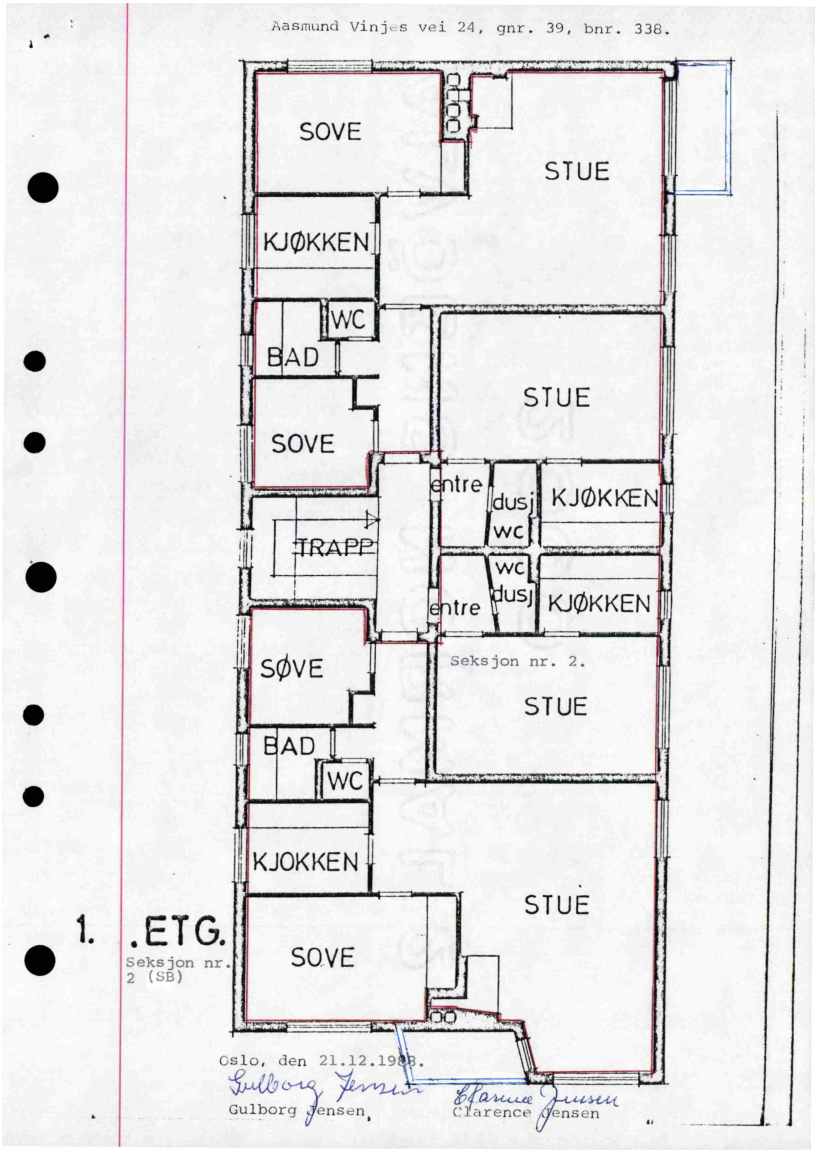
7. SUPPLERENDE TEKST

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
21.12.1988	Gulborg Jensen. Clarence Jensen.
Sted: Oslo	Gulborg Jensen Clarence Jensen


Ivar Aasens vei
Midl. reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig 39/56
Midl. reg best
S-2864.14.5.86
Bolig
OSLO BYPLANKONTOR, DEN
Felt B
Byggeområde for
boliger
S-1457.18.3.68
Felt A
Byggeområde for
boliger
Park
S-1078
Park
S-505.17.1153
Midl.reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig
E.L.

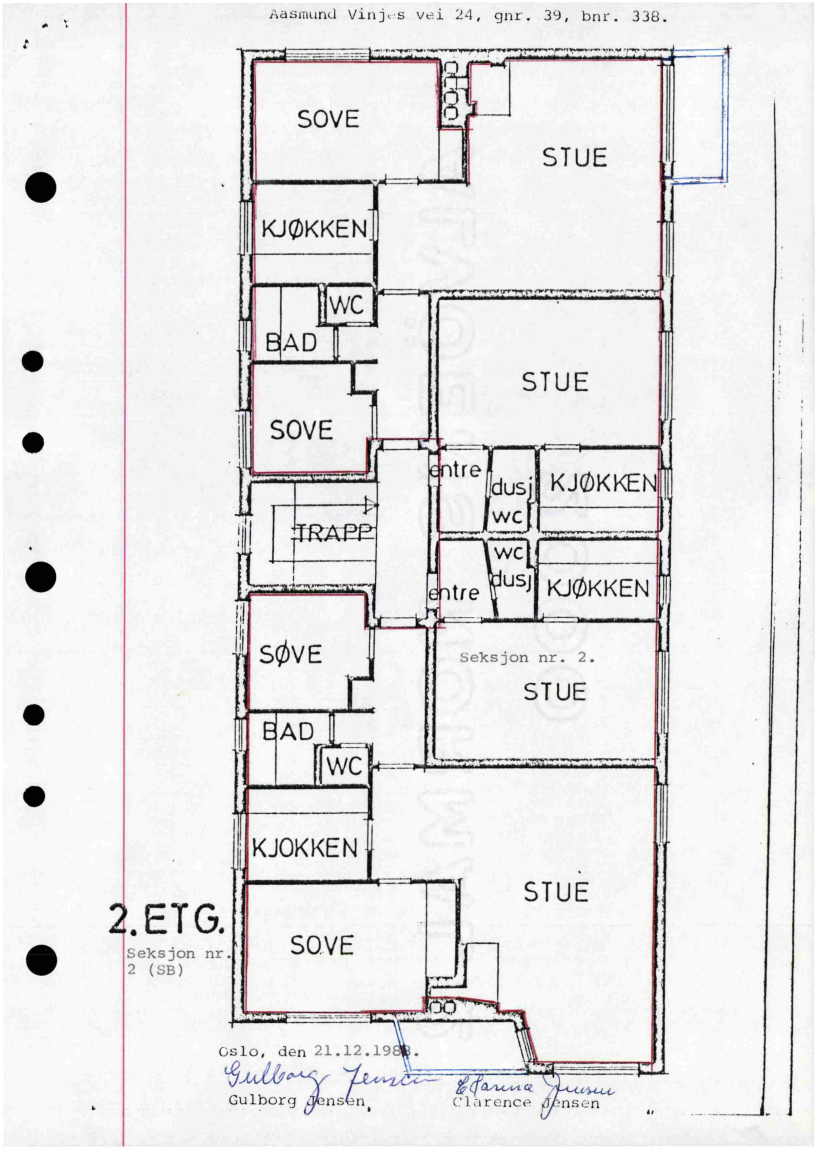

Aasmund Vinjes vei 24, gnr. 39, bnr. 338.
FYR
KONTOR
TORK
KONTOR
RULLE
KONTOR
VASK
trapp
WC
tavle
Seksjon nr. 1.
BOD
gard
KONTOR
BOD
KONTOR
v.f.
U.ETG.
Seksjon nr. 1
(N)
Oslo, den 21.12.1988.
Gulborg Jensen
Gulborg Jensen
Clarence Jensen
Clarence Jensen

Aasmund Vinjes vei 24, gnr. 39, bnr. 338.

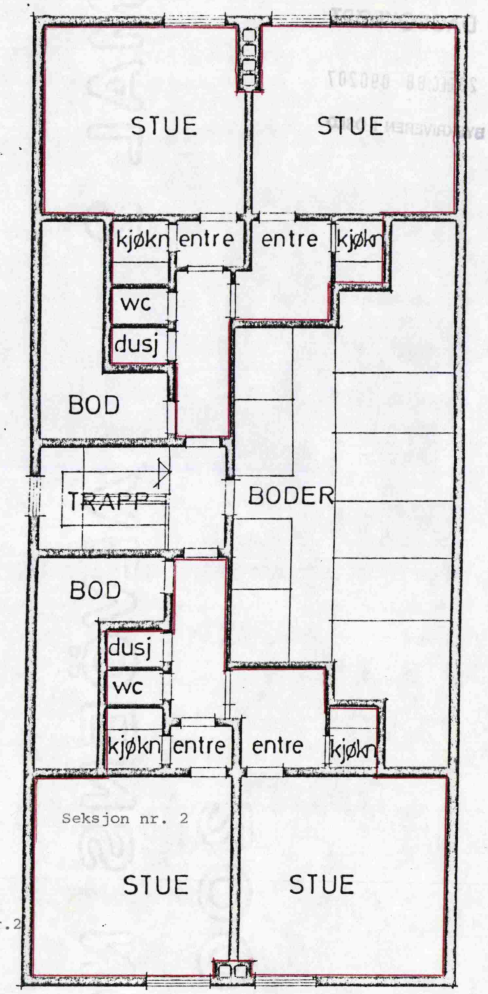


1. .ETG.
Seksjon nr. 2 (SB)

Oslo, den 21.12.1988.
Gulborg Jensen
Gulborg Jensen.
Clarence Jensen
Clarence Jensen


Aasmund Vinjes vei 24, gnr. 39, bnr. 338.
SOVE
STUE
KJØKKEN
WC
BAD
STUE
SOVE
entre
dusj
wc
KJØKKEN
TRAPP
wc
dusj
entre
KJØKKEN
SØVE
Seksjon nr. 2.
STUE
BAD
WC
KJOKKEN
STUE
SOVE
2.ETG.
Seksjon nr. 2 (SB)
Oslo, den 21.12.1988.
Gulborg Jensen
Clarence Jensen

Aasmund Vinjes vei 24, gnr. 39, bnr. 338.



LOFT
Seksjon nr.2
(SB)

Oslo, den 21.12.1988.

Gulborg Jensen
Clarence Jensen

DAGBOKFØRT

23.DEC.88 090207

BYSKRIVEREN I OSLO

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614876493
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
9805144889	SOYA HOLDING AS		Huldreveien 11, 0781 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	39	338

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1571887 Tinglyst: 29.12.2025
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

03.11.2025 15:01

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI KM, 19.12.25

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kari Mellbye 45 72 68 82

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Moi Arkitekter AS	917126917	999956892	48286172

Adresse	Postnummer	Poststed
Rugdeveien 18	1395	Hvalstad

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	39	338	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	980 514 889	Soya holding AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	9	B
12	B	9	
		Nevner = 100	

Dato	Innsenderens underskrift
09.09.2025	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

*Korrigert av saksbehandler med sekers bekreftelse KM 19.12.25 jf 11.25, 18.12.25

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 1 endres fra næring til boligformål.
Seksjon 1 deles i to seksjoner. Ny seksjon 12.
Telle for seksjon 1 endres som følge av dette.
Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
09.09.2025	

* korrigert av saksbehandler med sekos beleggtelse KM. 27.10.25

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uprådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo- 09.09.2025		Soya holding v/Sigurd Hertzberg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
09.09.2025	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo- 09.09.2025	Kristine BF	Kristine B. Fredriksen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 8.10.2025	MT	MAGNUS TVEITAN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	39	338		1,12

Dato	Underskrift	Stempel
28.10.2025	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
09.09.2025	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 1
24900
11900
Fellesareal
Seksjon 12
Seksjon 1
Søknad om rammetillatelse
Vedlegg C-01
Oslo Bad & Renovering AS
Enebakkveien 119, 0680 Oslo
Moi Arkitekter
Rasmus Winderens vei 51
0373 Oslo
Gnr./Bnr.39/338
Underetasje – Ny situasjon
EK
1 : 100
27.11.2025
A3-101
2323

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601484946
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980514889	HERTZBERG VARMETEKNIKK AS		Huldreveien 11 1, 0781 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	39	338

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 697297 Tinglyst: 21.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

19.08.13
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/697297/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 12:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/697297/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 12:18

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

☐ **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	39	338		1 og 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
	Vedlegg 1		1/1
98051489	Hertzberg Varmeteknikk AS	1	1/1

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	15	B	11	B	9		21				31			
2	B	12	B	12				22				32			
3	B	4		13				23				33			
4	B	4		14				24				34			
5	B	12		15				25				35			
6	B	12	B	16				26				36			
7	B	4		17				27				37			
8	B	4		18				28				38			
9	B	12		19				29				39			
10	B	9		20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 100 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 100

4. Supplerende tekst [7]

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

→ Seksjon 2 skal reseksjoneres i 11 seksjoner slik at det opprettes nye seksjoner 3-11.
→ Deler av kjelleranealet skal innlemmes i ny seksjon 10 og 11.
→ Garasjeplassene skal gjøres om til tilleggsareal til seksjon 1, 2 og 6. (tidligere del av fellesarealene)
→ Del av fellesarealene (trekkorg) skal også innlemmes i ny seksjon 2, 5, 6 og 9. → Ingen endringer i nevner.

Signaturer

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

12/01.13

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]
18/6-2013	Sigurd Hertberg	Vedlegg 1 FOR HERTZBERG VARMETEKNIKK AS SIGURD HERTBERG	

Vedlegg 1 til begjæring om reseksjonering

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	39	338		2	1/1

2. Hjemmelshavere

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
190665[redacted]	Haagen Hølaas	2	124 /602
030475[redacted]	Øystein Ødegården	2	47/602
270449[redacted]	Tor Langeland	2	32/602
290653[redacted]	Kristin Hilde Marie Langeland	2	33/602
250949[redacted]	Hanne Elisabeth Langeland	2	65/602
070449[redacted]	Liv Stormfelt	2	124/602
061020[redacted]	Johanne Bøckmann	2	24/602
190844[redacted]	Ingrid Østen	2	23/602
201137[redacted]	Karin Jørgensen	2	130/602

7. Underskrifter

Sted, dato
Oslo, 18. juni 2013

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Haagen Hølaas
	Øystein Ødegården iht. fullmakt av Øystein Ødegård
	Tor Langeland
	Kristin Hilde Marie Langeland
	Hanne Elisabeth Langeland
	Liv Stormfelt
	Johanne Bøckmann
	Ingrid Østen
	Karin Jørgensen

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.
	se vedl. punkt 7	

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:

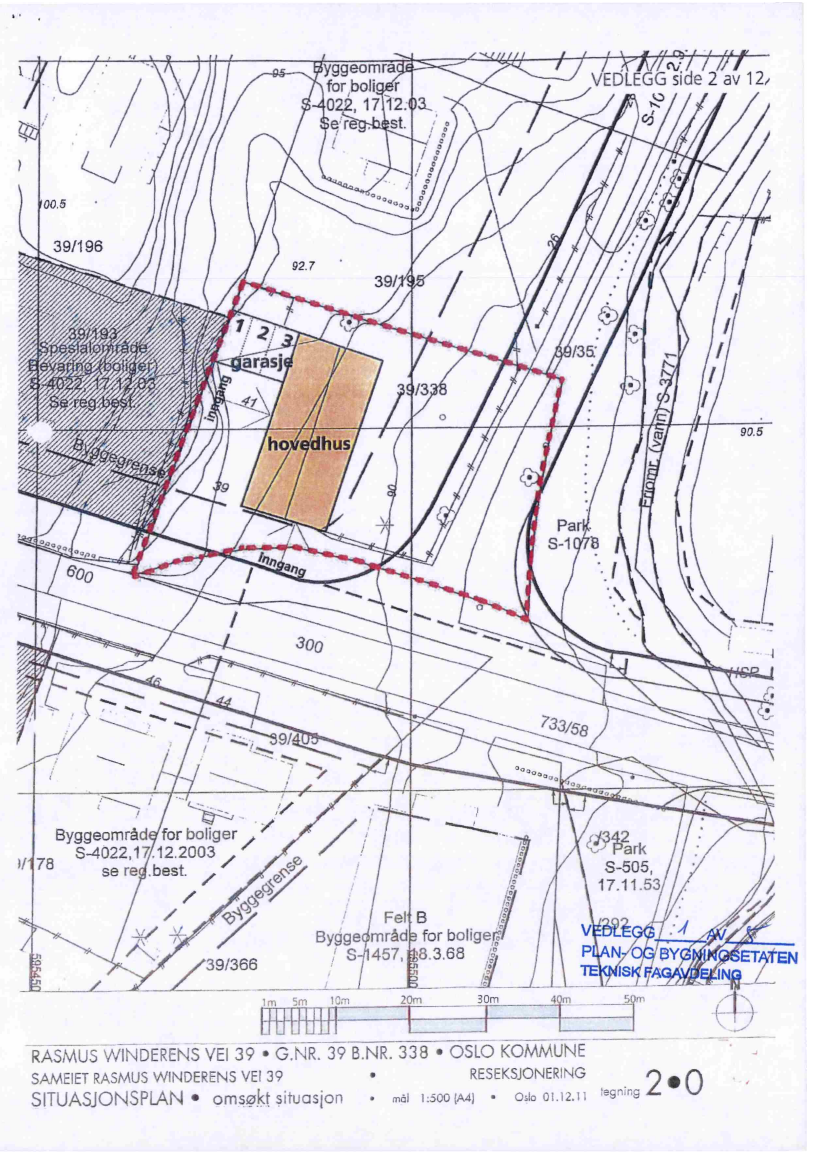
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
39	338		2. 11	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
13.8.13	Medlod	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

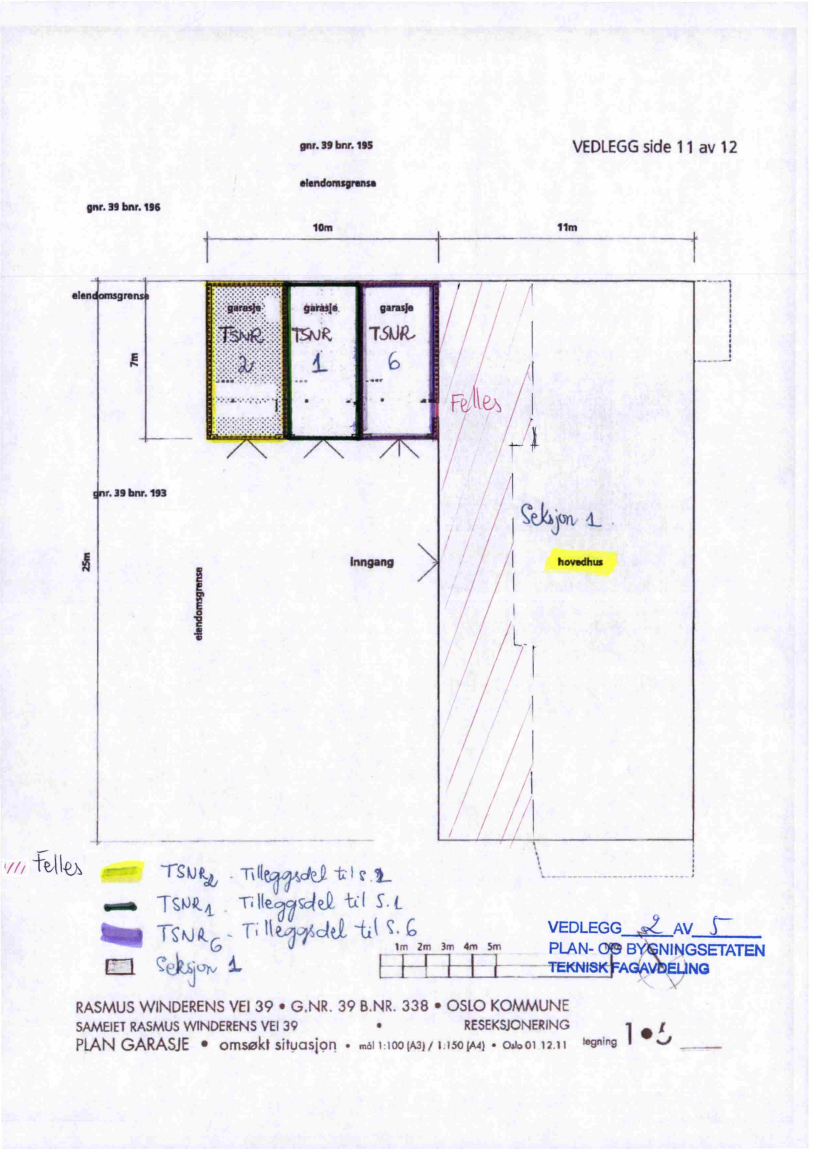
1) Det er annetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikkan 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. Legaloanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Hør las 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 aktefelle/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.

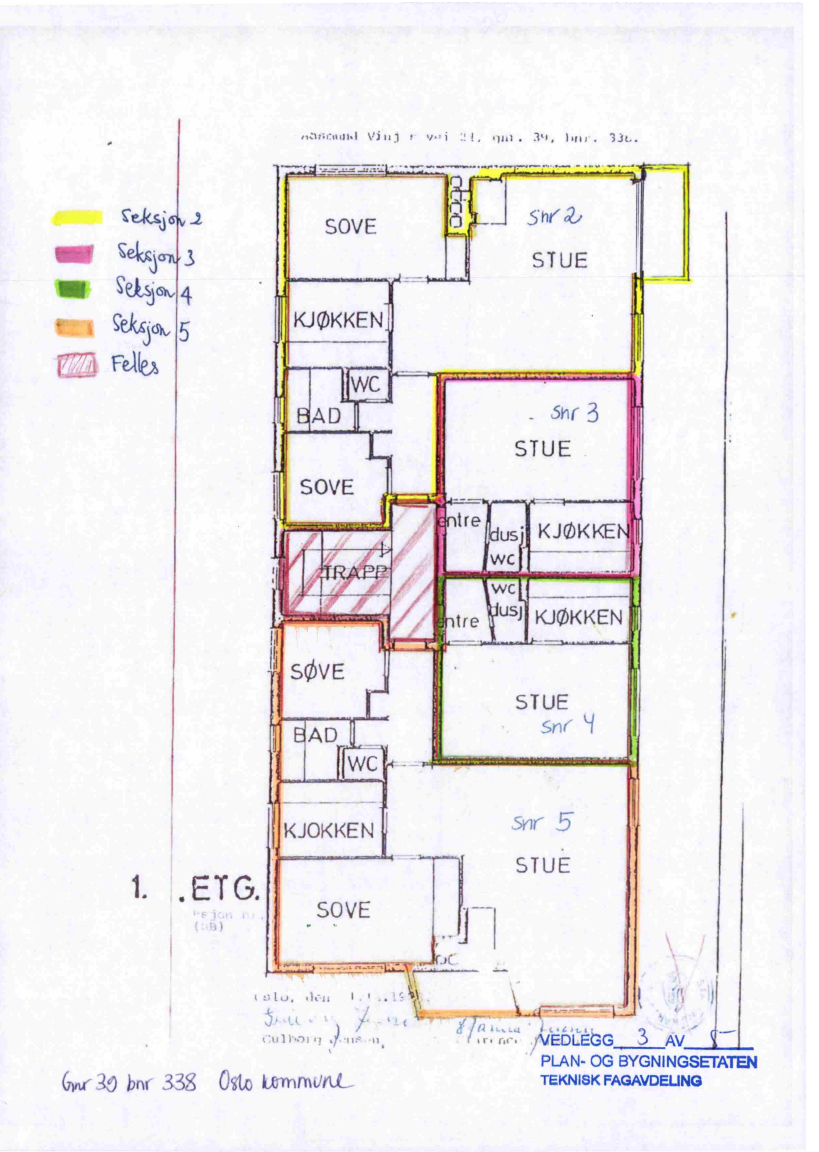
©Oslo kommune Plan- og bygningsetaten Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 1

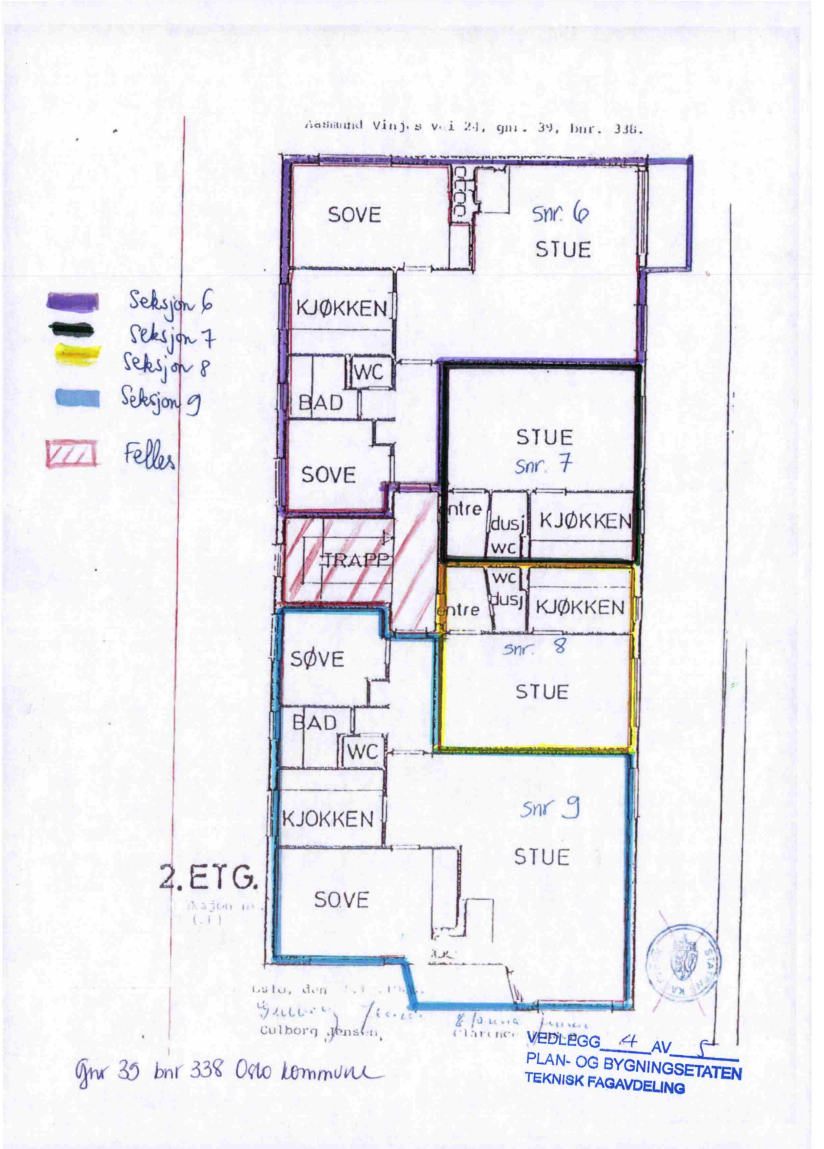


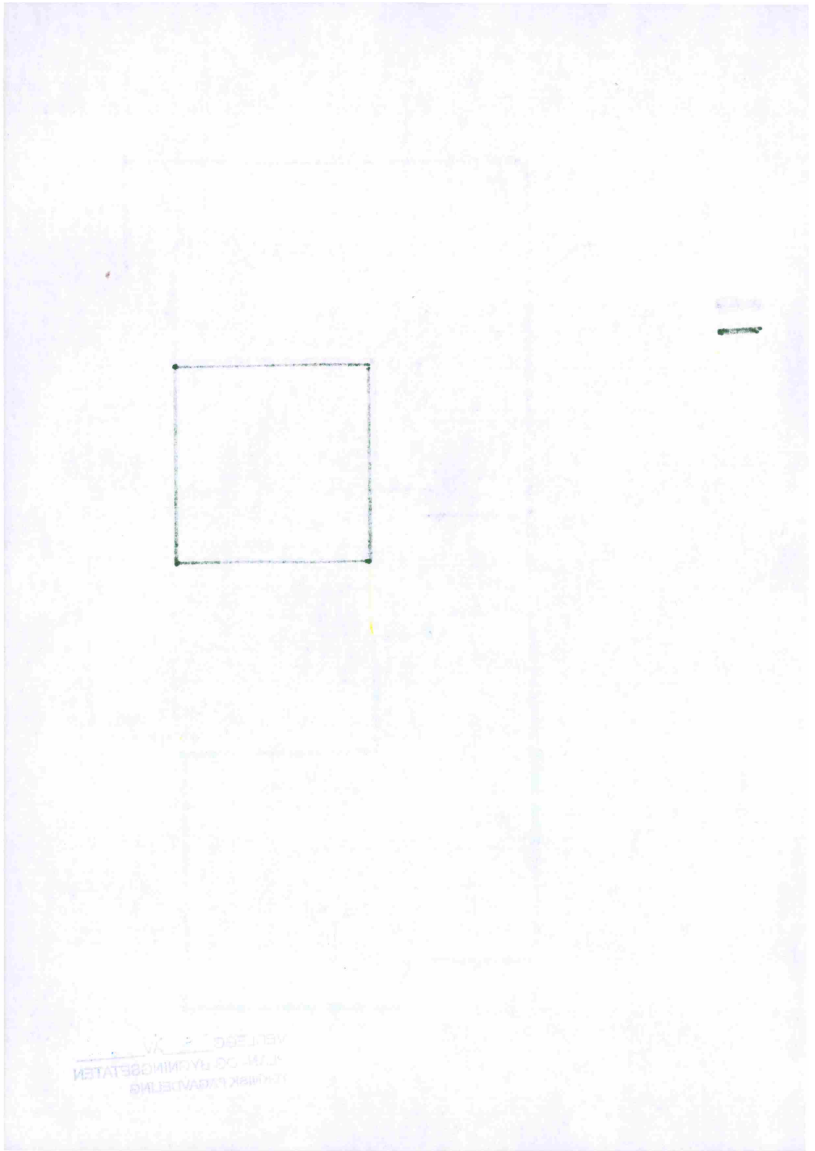
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/697297/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 12:18
Side 11 av 18

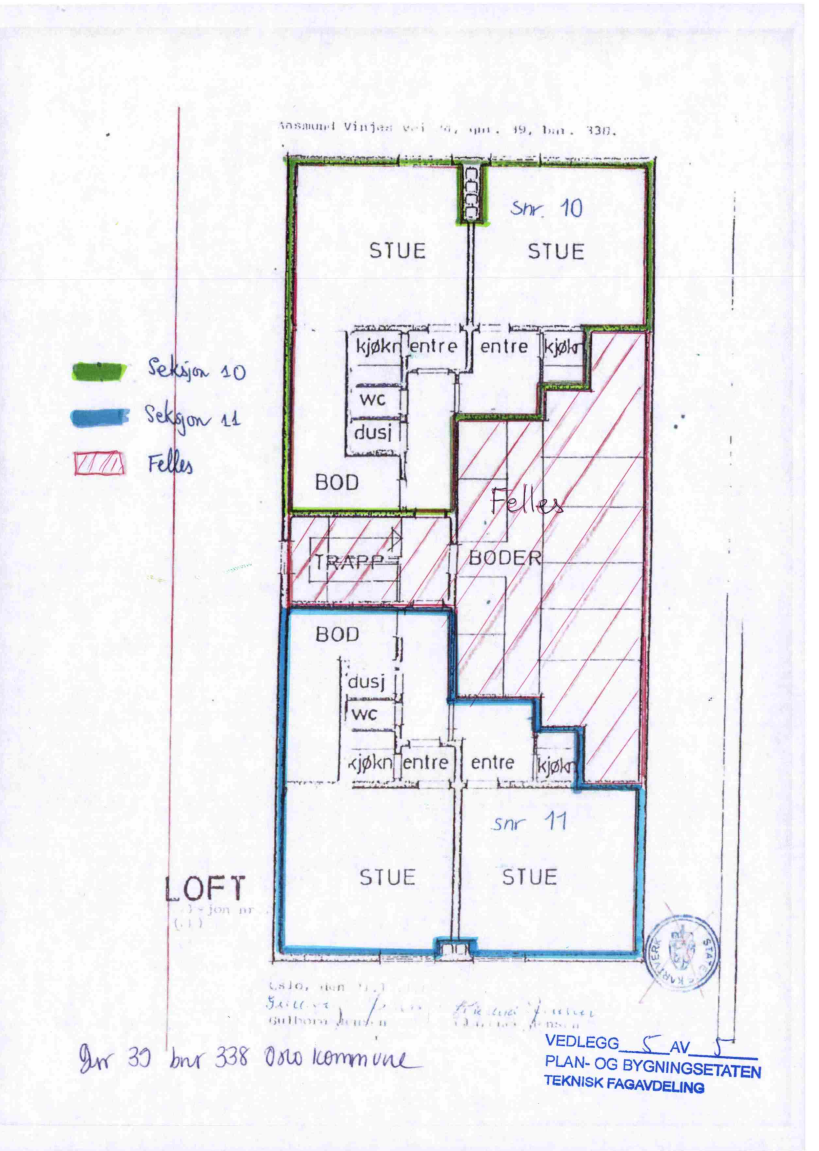
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/697297/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 12:18
Side 12 av 18




Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Felles
SOVE
snr 2
STUE
KJØKKEN
WC
BAD
snr 3
STUE
SOVE
entre
dusj
wc
KJØKKEN
TRAPP
wc
dusj
entre
KJØKKEN
SØVE
STUE
snr 4
BAD
WC
KJOKKEN
snr 5
STUE
1. .ETG.
SOVE
VEDLEGG 3 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Gnr 30 bnr 338 Oslo kommune


Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Felles
SOVE
snr. 6
STUE
KJØKKEN
WC
BAD
SOVE
STUE
snr. 7
TRAPP
KJØKKEN
SØVE
snr. 8
STUE
BAD
WC
KJOKKEN
snr 9
STUE
SOVE
2. ETG.
Gnr 35 bnr 338 Oslo kommune
VEDLEGG 4 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




Seksjon 10
Seksjon 11
Felles
Snr. 10
STUE
STUE
kjøkn
entre
entre
kjøkn
wc
dusj
BOD
Felles
TRAPP
BODER
BOD
dusj
wc
kjøkn
entre
entre
kjøkn
Snr 11
LOFT
STUE
STUE
Gnr 39 bnr 338 Oslo kommune
VEDLEGG 5 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

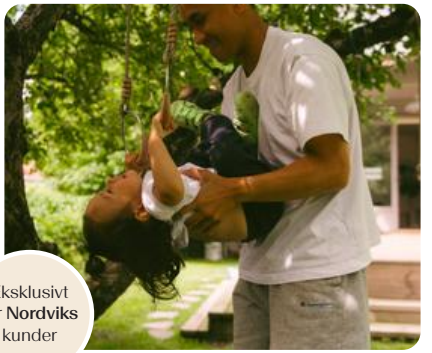
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 14-0051/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rasmus Winderens vei 51 0373 OSLO

Betegnelse: Gnr 39, bnr 338, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no