Statsråd Mathiesens vei 2A, 0598 OSLO



PROPR.NO

Selger
Brit Susann Michaelsen Woldengen
90960472

Prisantydning
5 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 123 Bnr. 3 Snr. 24

Totaloppusset og lekker 5-roms toppleilighet med eksklusive og smarte detaljer. Solrik balkong

PRISANTYDNING
kr 5 590 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 99 118 kr

TOTALPRIS
kr 5 689 118 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 759 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
69kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
6kvm

ANTALL SOVEROM
4

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
9 924kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1968



Bad med plass til vaskemaskin/tørketrommel



Kjøkken



Kjøkken mot stue



Stue med «skjult» dør til hovedsoverom



Stue mot balkong



Kjøkken med innebygde hvitevarer



Solrik balkong på 6 m2



Stue med åpen kjøkkenløsning



Entre mot kjøkken



Bad



Entre



Hovedsoverom med innbygd skap



Hovedsoverom



Soverom 1



Soverom 2



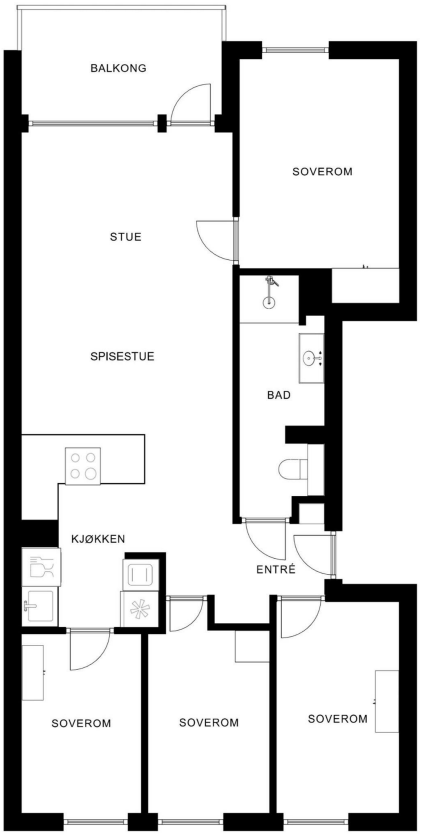
Soverom 3



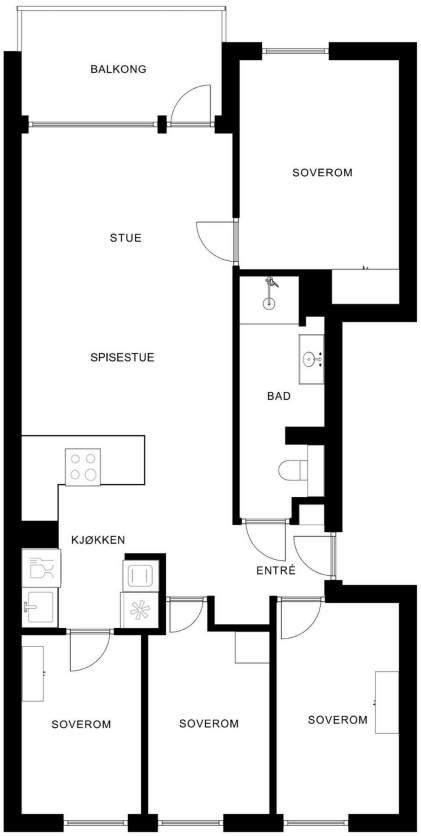
Entre med praktisk nisje for klesoppbevaring



Detaljbilde



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Om boligen

Lekker, stilsikker og gjennomgående 5-roms selveierleilighet. Totaloppusset i 2025. Ubebodd etter oppussing. Arealeffektiv og funksjonell. Perfekt til større barnefamilier/studenter. Flotte løsninger med utvidet bad. Åpen kjøkkenløsning med utgang til solrik balkong. Unike detaljer og materialvalg.

* Lys og luftig toppleilighet i 4. etasje
* Sydvendt balkong med gode solforhold
* Romslig og flott stue
* Flott kjøkken med bambusdetaljer
* Alt av hvitevarer medfølger
* Nytt og flott bad fra 2025 med plass til vaskemaskin/tørketrommel
* Vann og fyring inkludert i fellesutgifter
* Parkering på fellesområder, gjesteparkering, mulig å leie garasje
* Kjellerbod

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med gode kollektivtransportforbindelser til andre deler av Oslo. Vollebekk er et område i stor utvikling, kun noen få km nordøst for Oslo sentrum.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

5 590 000 kr (Prisantydning)
99 118 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 689 118 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
142 220 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

154 210 kr (Omkostninger totalt)

---

5 843 328 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 000 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Statsråd Mathiesens vei 2 A, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 3, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 29.10.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2149 **Referansenummer:** CG1636

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppusset leilighet (2025) som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og laminat på gulvene. Stuen har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein samt utfyllende trevegger med plater. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger samt plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og soverom viser ca. 6 -10 mm skjevhet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Døren i stuen er belagt med spileplater.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, kvittering, bilder.
Bad fra 2025 med garanti.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er belagt med plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er cirka 30 mm. Øvrig fall måles til cirka 1:100.
Det er plastsluk og foliemembran/membransystem fra Aquapro.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør (dusj rett på gulv), vegghengt WC, servantskap med ettgreps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nytt og innehar garanti samt dokumentasjon på oppbygging. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning (brukt innredning som er montert på nytt i 2025) med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap på bad. Stoppekraner er tilgjengelige via luke på baderom.

Prinsippet med rør-i-rør-systemet er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Rør-i-rør legges fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Lufte- og stakemulighetene på anlegget fremstår som funksjonelle, men dette er vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da de ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Nyere regulator 2025.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Nytt anlegg 2025 med dokumentasjon.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Endringer siden originalt: Bad er utvidet samt etablert ekstra soverom.

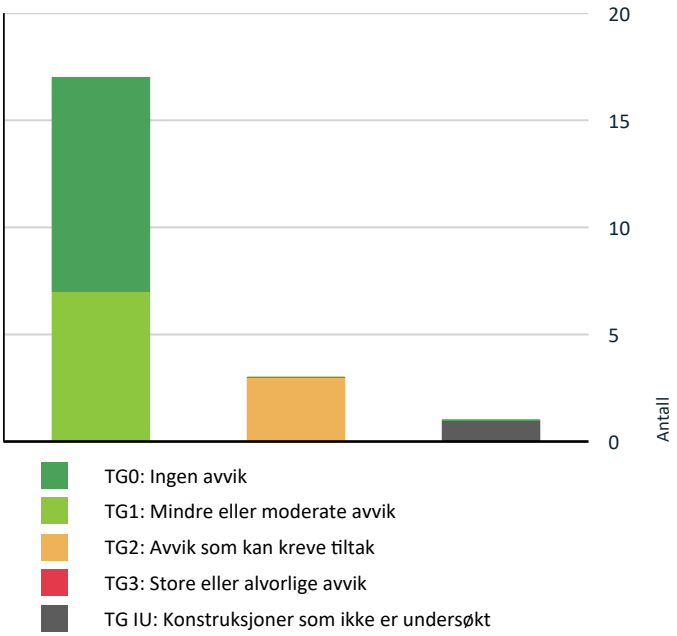
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

Kjøkken > Leilighet 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 6m2.
rekkverk 1000mm, høyde til bakke er under 10m.
Ny membran og flis 2025.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger samt plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og soverom viser ca. 6-10 mm skjevhet.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Døren i stuen er belagt med spileplater.

VÅTROM

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, kvittering, bilder.
Bad fra 2025 med garanti.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er belagt med plater.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er cirka 30 mm. Øvrig fall måles til cirka 1:100.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og foliemembran/membransystem fra Aquapro.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør (dusj rett på gulv), vegghengt WC, servantskap med ettgreps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nytt og innehar garanti samt dokumentasjon på oppbygging. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning (brukt innredning som er montert på nytt i 2025) med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap på bad. Stoppekraner er tilgjengelige via luke på baderom.

Prinsippet med rør-i-rør-systemet er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Rør-i-rør legges fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Lufte- og stakemulighetene på anlegget fremstår som funksjonelle, men dette er vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da de ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Nyere regulator 2025.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Radiatorene bør følges opp jevnlig, da alder medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader og redusert oppvarmingseffekt. Ved renovering bør anlegget vurderes for utskifting.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Nytt anlegg 2025 med dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

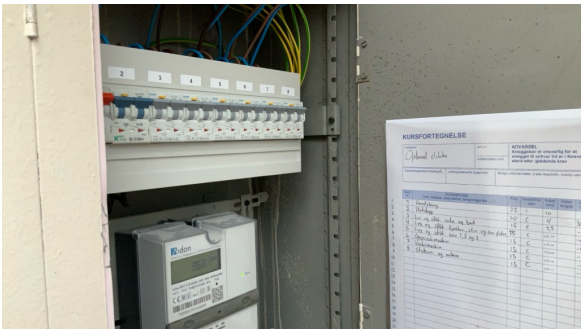
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

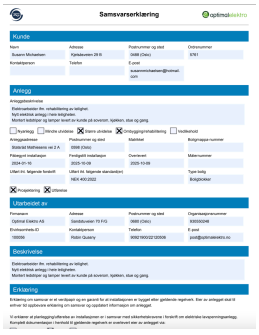
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.




Samsvarserklæring

TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

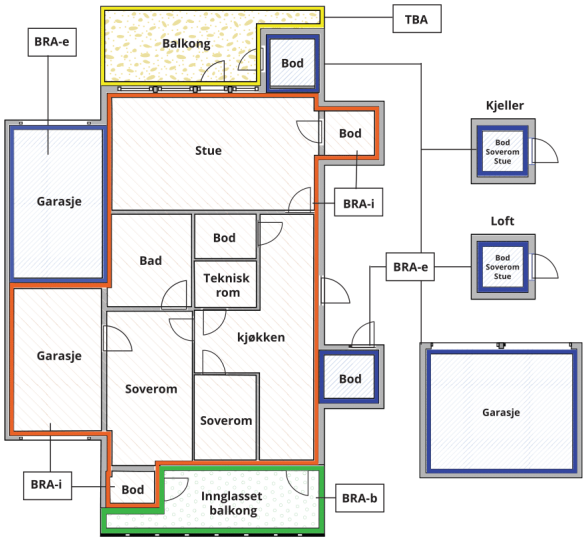
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 4. Etasje	69			69	6
Kjellerbod		4		4	
SUM	**69**	**4**			**6**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet 4. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,32M.
Bod i kjeller 4m2.
Balkong fra stuen.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Endringer siden originalt: Bad er utvidet samt etablert ekstra soverom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger papirer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Jan Michaelsen Woldengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	3		24		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Statsråd Mathiesens vei 2 A

Hjemmelshaver

Woldengen Brit Susann Michaelsen, Woldengen Jan Michaelsen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Verdirapport		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	11.11.2025	
3	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CG1636

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Statsråd Mathiesens vei 2B, 0598 OSLO

03 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Statsråd Mathiesens vei 2B	Statsråd Mathiesens vei 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.01.2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Woldengen, Brit Susann

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totaloppussing, inkludert nye rør

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Woldengen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny membran og flislegging av balkong

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Woldengen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele det elektriske anlegget er nytt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Optimal Elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Woldengen, Brit Susann Michaelsen	**2025-11-03**

Identification

bankID Woldengen, Brit Susann Michaelsen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Woldengen, Brit Susann Michaelsen	03/11-2025 13:25:11	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Susann Michaelsen
Statsråd Mathiesensvei 2 A
0598 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligsameiets skattemessige poster

Borrebækken Boligsameie
Organisasjonsnr: 971285893

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	293
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	3661
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	4256
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	49559
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Susann Michaelsen
ESID(007) - Seksjon 24
Eiertid: Fra 2024-01-15 Til 2024-12-31
Eierandel: 50/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
Borrebækken Boligsameie
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Jan Woldengen
Statsråd Mathiesensvei 2 A
0598 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligsameiets skattemessige poster

Borrebækken Boligsameie
Organisasjonsnr: 971285893

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	293
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	3661
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	4256
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	49559
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Jan Woldengen
ESID(007) - Seksjon 24
Eiertid: Fra 2024-01-15 Til 2024-12-31
Eierandel: 50/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
Borrebækken Boligsameie
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 07.10.2025

 00971285893

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Borrebækken Boligsameie
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Varsel om ny rente på lån nr. 9492.70.28977

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 6,740 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 7,100 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00971285893

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Borrebækken Boligsameie
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.28977

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 556.895,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,990 %
Ny rente fra 22.10.2025	6,740 %
Ny eff. rente 22.10.2025	7,100 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	5 år og 3 mnd
Innfrielsesdato	01.01.2031
Første forfall	01.11.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 10.585 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	29.12.2017

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS : 6,740 %					
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR 10.522 (RENTER OG AVDRAG)					
01.11.2025	10.557	3.268	35		7.254	549.641
01.12.2025	10.557	3.044	35		7.478	542.163
SUM 2025	21.114	6.312	70		14.732	542.163
01.01.2026	10.557	3.104	35		7.418	534.745
01.02.2026	10.557	3.061	35		7.461	527.284
01.03.2026	10.557	2.726	35		7.796	519.488
01.04.2026	10.557	2.974	35		7.548	511.940
01.05.2026	10.557	2.836	35		7.686	504.254
01.06.2026	10.557	2.887	35		7.635	496.619
01.07.2026	10.557	2.751	35		7.771	488.848
01.08.2026	10.557	2.798	35		7.724	481.124
01.09.2026	10.557	2.754	35		7.768	473.356
01.10.2026	10.557	2.623	35		7.899	465.457
01.11.2026	10.557	2.664	35		7.858	457.599
01.12.2026	10.557	2.535	35		7.987	449.612
SUM 2026	126.684	33.713	420		92.551	449.612
SUM 2027	126.684	27.278	420		98.986	350.626
SUM 2028	126.684	20.410	420		105.854	244.772
SUM 2029	126.684	13.033	420		113.231	131.541
SUM 2030	126.684	5.165	420		121.099	10.442
SUM 2031	10.537	60	35		10.442	0
TOTAL	665.071	105.971	2.205		556.895	0

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 07.10.2025

 00971285893

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Borrebækken Boligsameie
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Varsel om ny rente på lån nr. 9492.70.29817

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 6,740 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 6,960 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00971285893

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Borrebækken Boligsameie
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.29817

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 6.803.155,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,990 %
Ny rente fra 22.10.2025	6,740 %
Ny eff. rente 22.10.2025	6,960 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	8 år og 2 mnd
Innfrielsesdato	01.12.2033
Første forfall	01.11.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 91.303 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	23.04.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS : 6,740 %					
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR 90.473 (RENTER OG AVDRAG)					
01.11.2025	90.508	39.923	35		50.550	6.752.605
01.12.2025	90.508	37.407	35		53.066	6.699.539
SUM 2025	181.016	77.330	70		103.616	6.699.539
01.01.2026	90.508	38.351	35		52.122	6.647.417
01.02.2026	90.508	38.052	35		52.421	6.594.996
01.03.2026	90.508	34.099	35		56.374	6.538.622
01.04.2026	90.508	37.430	35		53.043	6.485.579
01.05.2026	90.508	35.928	35		54.545	6.431.034
01.06.2026	90.508	36.814	35		53.659	6.377.375
01.07.2026	90.508	35.329	35		55.144	6.322.231
01.08.2026	90.508	36.191	35		54.282	6.267.949
01.09.2026	90.508	35.880	35		54.593	6.213.356
01.10.2026	90.508	34.420	35		56.053	6.157.303
01.11.2026	90.508	35.247	35		55.226	6.102.077
01.12.2026	90.508	33.804	35		56.669	6.045.408
SUM 2026	1.086.096	431.545	420		654.131	6.045.408
SUM 2027	1.086.096	386.068	420		699.608	5.345.800
SUM 2028	1.086.096	337.580	420		748.096	4.597.704
SUM 2029	1.086.096	285.345	420		800.331	3.797.373
SUM 2030	1.086.096	229.782	420		855.894	2.941.479
SUM 2031	1.086.096	170.278	420		915.398	2.026.081
SUM 2032	1.086.096	106.733	420		978.943	1.047.138
SUM 2033	1.086.122	38.564	420		1.047.138	0
TOTAL	8.869.810	2.063.225	3.430		6.803.155	0

Borrebækken Boligsameie

Protokoll

År 2025, onsdag 29. mars, kl. 19.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Borrebækken Boligsameie på møterommet i S.M. 2 A.

Melanie Kristiansen fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning ønsket velkommen.

Tilstede var 7 sameiere. Det ble fremlagt 2 fullmakter. Totalt 9 stemmer.

Innkallingen og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

1. Konstituering

Valg av møteleder:	Melanie Kristiansen
Valg av referent:	Melanie Kristiansen
Valg av 2 til å undertegne protokollen:	Gro Marmont og Sune Elshaug

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsberetning 2024

Melanie Kristiansen gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Regnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått av Melanie Kristiansen som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet for 2024 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 160 000 for 2024/2025

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Forslag – Ingen innkomne forslag

6. Driftsbudsjett 2025

Melanie Kristiansen gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

7. Valg

Forslag til styresammensetning i perioden 2025-2026 ble presentert som følger:

Styreleder:	Trond Lillelid
Styremedlem:	Mohamed Touhami
Styremedlem:	Hilde Malmberg
Varamedlem:	Kjell Erik Skårestuen

Vedtak: Vedtatt

Blokkrepresentanter

Blokk 2:	Trond Lillelid
Blokk 4:	Sissel Aas
Blokk 6:	Kjell Erik Skårerstuen

Vedtak: Vedtatt

Årsmøtet hevet 19:45

Melanie Kristiansen /sign møteleder	Melanie Kristiansen /sign referent
Gro Marmont /sign protokollvitne	Sune Elshaug /sign protokollvitne

Borrebækken Boligsameie

HUSORDENSREGLER

Sist endret etter ordinært årsmøte 2021

Innhold

1. Generelle bestemmelser
1.1 Ansvar og plikter
2. Fellesanlegg og fellesrom
2.1 Bruken av fellesanleggene
2.2 Brannfare
2.3 Bortsetting av utstyr m.v.
2.4 Låsing av ytterdør
2.5 Forandring av fasader m.v.
2.6 Fellesforbruk
3. Ro og orden
3.1 Lufting, banking m.v.
3.2 Vannkraner, lekkasje m.v.
3.3 Farlig / uheldig lek
3.4 Ro i leiligheten / uteområder
3.5 Klage på bråk, uro
4. Renhold
4.1 Fellesrom m.v.
4.2 Søppel
4.3 Vegg- og andre skadedyr
4.4 Utendørs renhold
5. Diverse
5.1 Skade, feil eller mangler
5.2 Dyrehold
5.3 Utleie
5.4 Vedlikehold
5.5 Bruk av leiligheten
5.6 Rehabilitering/reparasjon av våtrom
5.7 Parkeringsplassene
5.8 Parabolantenner

1. Generelle bestemmelser

Ansvar og plikter

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendommer er i best mulig stand. Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instrukser som til enhver tid gjelder.

Husordensreglene er vedtatt av Sameiermøtet og gjelder som en del av kjøpekontrakten/leiekontrakten. Reglene er gitt for å oppnå de best mulige forhold for den enkelte

Husordensreglene gjelder friareal, fellesanlegg / -rom og sameiernes leilighet.

Eventuelle klager på sameierne for brudd på disse husordensreglene, eller annen sjenerende opptreden, kan i første omgang rettes til blokkrepresentanten. I alvorlige tilfeller, eller ved gjentagelse, sendes skriftlig klage til styret.
Grove overtredelser vil kunne gi grunnlag for reaksjon som bl.a. pålegg om fraflytting. Denne reaksjon treffes i samarbeid med forretningsfører.

2. Fellesanlegg og fellesrom

Bruken av fellesanleggene

Alle fellesanlegg som vaskeri med maskiner, ruller, tørkeplasser samt hobbyrom, fellesboder, m.v., benyttes av beboerne i samsvar med gjeldende regler. Utstyret, vaske- og tørketromlene rengjøres etter bruk.

Barn har kun adgang til vaskerom og kjølerom i sammen med voksne. Når kjelleren forlates skal lys slukkes og ytre kjellerdør låses.

Brannfare

Fyrstikker, bart lys, eller annet som kan skape fare for brann eller eksplosjon er forbudt brukt og / eller lagret i kjeller. Overtredelse kan medføre straffeansvar i henhold til brannforskriftene. Røyking er heller ikke tillatt disse steder.

Bortsetting av utstyr o.l.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker m.v. skal bringes til bodene er på dertil anvist plass.
Trapper og kjellerganger, hobbyrom m.v. må ikke benyttes som oppbevaringssteder for uvedkommende gjenstander eller avfall.

Låsing av ytterdør

Ytterdør skal være låst hele døgnet.

Forandring av fasader m.v.

Ytre montering av skilter, markiser, flaggstenger, innkledning av balkonger, eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasader o.l., må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

Fellesforbruk

Beboerne må medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet. Dette oppnås bl.a. ved å påse at det ikke sløses med elektriske lys, strøm, varmtvann og varme.

3. Ro og orden

Lufting, banking m.v.

Lufting av tøy / klær og / eller banking av tøy, sengeklær, tepper o.l. fra vindu eller balkong, er ikke tillatt. Slik banking / lufting skal skje på dertil anvist sted.

Det er ikke tillatt å henge tøy på balkong slik at det er synlig fra vei / gate. Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.
Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene og ikke gjennom entredør mot trappeoppgang.

Vannkraner, lekkasje m.v.

Alle kraner skal skrues godt igjen, slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaker av åpne kraner, tilstoppede rør, m.v. utbedres. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, varsles vaktmester eller styret umiddelbart.

Farlig / uheldig lek

Fotballsparking, ballslåing, eller lek som unødig generer naboer eller tilrakker eiendommen, og som kan medføre skade på person, vinduer, beplantning o.l., må ikke forekomme.

Ro i leilighetene / uteområder

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00 – 07.00.
I dette tidsrommet må det ikke foregå aktiviteter som unødig forstyrrer naboene.
TV, stereoanlegg, eller annet lydfremkallende utstyr må dempes slik at det ikke generer andre.
Det skal også være ro på uteområdene i det aktuelle tidsrommet. Dette gjelder også barn som leker ute. Foreldre har ansvar for å sørge for at barna deres overholder regelen.

Støyende aktiviteter / arbeider som snekring, banking, borring o.l. skal ikke forekomme på søn- og helligdager og hverdager etter kl. 20.00. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må søke styret om tillatelse.

Selskapelighet etter kl. 23.00 må foregå i slik former at beboerne blir minst mulig generert.

Klage på bråk, uro

Der er ikke tillatt, selv om en beboer mener seg generert av støy fra annen leilighet, å vise misnøye ved å banke i tak, gulv, rør, radiator o.l. Eventuell klage må rettes til den støyende beboer direkte, klager til styret skal skje skriftlig.

4. Renhold

Fellesrom m.v.

Fellesrom og fellesutstyr, trapper, kjellerganger holdes ryddige og rengjøres etter de regler som til enhver tid gjelder. Renslighet og orden må også herske i kjellerbodene. Hvis det søles eller rotes i kjeller, trappeoppganger eller fellesrom, må vedkommende straks gjøre rent etter seg.

Søppel

Husholdningsavfall sorteres i hvite, blå og grønne poser. Disse kastes i søppelsiloene ute.
Papp og papir kastes i papircontainer. Glass må leveres i returpunkt ved butikken.
Annen søppel må fraktes bort av beboerne selv til f.eks. Haraldrud Gjenvinning på Brobekk.

Vegg- og andre skadedyr

Oppdages veggdyr o.l. i en leilighet, skal det straks meldes til forretningsfører.
Beboerne plikter dessuten straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.

Utendørs renhold

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

5. Diverse

Skade, feil og mangler

Sameierne må erstatte alle skader på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

Dyrehold

Før man går til anskaffelse av dyr, skal styrets godkjenning foreligge. Hund skal alltid holdes i bånd når den befinner seg innenfor sameiets eiendomsgrenser og eventuelle hundeekskrementer skal fjernes. Lufting av hund på eiendommen må ikke forekomme. For at styret skal godkjenne hundehold, må hundeeieren skriftlig erklære at sameiets regler for hundehold godtas.

Styret skal pålegge at ulovlig eller sjenerende dyrehold bringes til opphør. Hvis gjentatte pålegg ikke følges opp anses dette som vesentlig misligholdt.

Utleie

Utleie skal godkjennes av styret. Leier skal ikke flytte inn i leiligheten før skriftlig godkjenning foreligger fra styret. Leietaker plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for sameiet og er ansvarlig overfor disse i likhet med andre beboere i sameiet.

Vedlikehold

Sameier plikter å holde leiligheten i forsvarlig stand slik at andre deler av bygningen ikke påføres skade. Ved mistanke om dette har styret rett til å inspisere leiligheten.

Bruk av leiligheten

Det må ikke forekomme bygningsmessige forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til ubehageligheter, fare eller ulempe for beboere og andre.

Rehabilitering/reparasjon av våtrom

Seksjonseier har ansvaret for leilighetens røropplegg og sanitær-installasjoner fra og med leilighetens stoppekraner. Av hensyn til Sameiets felles bygningsforsikring og av hensyn til konsekvenser for naboer og til seksjonseiers egen sikkerhet er det svært viktig at rehabilitering og reparasjon av våtrom skjer i samsvar med relevante punkter i "våtromsnormen", og at rørinstallasjoner, membrantekking og el-installasjoner foretas av autorisert håndverker.

Planer for rehabilitering/reparasjon av våtrom sendes Styret før arbeidet skal igangsettes. Sameiets vaktmester, eller annen utpekt fagkyndig, vil så gjennomgå planene med seksjonseier, eventuelt også med engasjert håndverker, og bli enig med seksjonseier om løsninger som kan godkjennes. Vaktmester/annen fagkyndig skal også ha adgang til å følge arbeidet mht. at det utføres i samsvar med godkjent opplegg.

Dersom det skulle være seksjonseiere som ikke aksepterer dette, vil Styret tilskrive vedkommende med advarsel om regress overfor seksjonseieren for ethvert ansvar som Sameiet kan komme i mht. problemer forbundet med forsikringsdekning for eventuelle skader forårsaket av seksjonens våtromsinstallasjoner, eller for andre skader som arbeidet kan ha forårsaket.

Parkeringsplassene

Hensetting av avskiltede kjøretøy og tilhengere, skal ikke forekomme på parkeringsplassene / garasjeplassene. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets område.

Parabolantenner

Vedtatt årsmøte 2003, inntatt i husordensreglene januar 2006
Små parabolantenner kan settes opp på balkongene, men må settes opp inne ved vegg mot stue i lavest mulig posisjon. Montering på balkongkant eller på murvegg er ikke tillatt. For Statsråd Mathiesens vei 6 kan likevel montering nede på rekkverk innvendig tillates, men parabol-antennen må ikke være synlig over gelenderhøyde.

Parabolantenne kan monteres på taket på blokk 6. Det skal da sendes søknad til styret. Styret vil da engasjere selskap for å montere antenne på taket. Kostnader skal dekkes av den enkelte sameier. Montering av antenne på tak uten godkjenning fra styret er strengt forbudt. Antenner som er montert på tak uten godkjenning fra styret vil bli fjernet for eiers regning.

Borrebækken Boligsameie

V E D T E K T E R

(endret i sameiermøte 24. mars 1999 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Borrebækken Boligsameie**. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 7. juli 1983.

2 Eiendommen

Eiendommen gnr 123 bnr 3 i Oslo ligger i sameie mellom de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Erverver av seksjon og leier av bruksenhet skal godkjennes av styret før overtakelse eller innflytning finner sted. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at de på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte sameier.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

6 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene. Den har prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

7 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.
Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8 Styre

8.1 Styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

8.2 Valg av styre

Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

8.4 Ugildhet

I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

9 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

10 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11 Mislighold

11.1Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

11.2Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

* * *

For øvrig kommer Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

* * *

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Boligsameie:	**Borrebækken Boligsameie - Org nr. 971 285 893**			**Gnr. 123 bnr. 3**	
Adresse:	St. Mathiesensvei	2 A	Gnr. 123 Bnr. 3	Seksjonsnr.	24

Eier:	Jan Woldengen & Susann Michaelsen
Fellesutgifter:	Se vedlagte kopi av faktura.
Restanse:	Ajour pr. 31.10.2025
Konto for bet. av restanse fellesutgifter:	1503.83.58992
Økning av fellesutgifter:	Nei
	Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.
Eiendomsskatt:	Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten. Utstedes av Oslo Kommune, Kemneren / Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.
Fellesgjeld pr.:	Se vedlegg.
Ligningsverdi pr.:	Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.
Eierskiftegebyr:	**kr 6 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr 4 000 inkl. mva - Faktura ettersendes.**
Dyrehold:	Tillatt - se husordensregler.
Byggeår:	1967
Antall leiligheter:	72
Andre adresser:	St. Mathiesensvei 2 - 4 - 6
Festeforhold:	Eiet tomt
Forsikringsselskap:	Fremtind - polise 20678489
Styreleder:	Trond Lillelid - tlf. 982 57 848
Varmt vann / fyring:	Inkludert i fellesutgifter.
P-plass / garasje:	Kan leies.
Godkjennelse:	Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/-
husordensregler/utskrift av vedlegg til selvangivelse / faktura.

Oslo, 27.10.2025

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Borrebækken Boligsameie

PARKERINGSBESTEMMELSER

Styret har inngått avtale med vakt og parkeringsselskapet Smart Security AS om kontroll av parkeringsareal og på sameiets eiendom.

1. **Gjesteparkering - skiltet område. Parkering maks 3 døgn.**
   Parkeringsplasser for besøkende / gjester kan kun benyttes av *besøkende* til BORREBEKKEN BS. Parkeringstid maks 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet / benyttet i mellomtiden. Det er ikke tillatt for kjøretøy som benyttes av beboere i borettslaget til å benytte gjesteparkeringen uten særskilt tillatelse utstedt fra styret.

   Ved behov for gjesteparkering over 3 døgn, må det innhentes ett særskilt parkeringsbevis fra borettslagets styre som skal ligge synlig for kontroll i kjøretøyets frontrute. Dette kortet skal være utfylt med registreringsnummer og til/fra dato samt signatur fra p-ansvarlig/styreleder.

   For gjester: kun tillatt med gjestekort, utstedt av den beboer som mottar gjesten. Ved ankomst må gjest innhente og legge gjestekortet synlig i kjøretøyets frontrute for kontroll innen 10 minutter etter ankomst.

   Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:

   - Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3 500 kg.
   - Campingvogner og tilhengere.
   - Uregistrerte kjøretøy / vrakbiler vil bli borttauet uten varsel.
   - Beboere i nærliggende borettslag har ikke tillatelse til å benytte gjesteparkeringen.

2. **Parkering forbudt**:
   På borettslagets gang/stikkveier. Kun tillatt med nødvendig av/-pålessing med synlig aktivitet. Parkering forbudt utenfor anviste plasser og stans til hinder for annen trafikk.
   All stans forbudt på grøntareal.

VIKTIG: Bilfører har ansvar og plikt for at parkeringsbeviset alltid er synlig for kontroll. Kontrollavgifter blir ikke ettergitt / slettet grunnet manglende / ikke synlig parkeringskort.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollavgifter, ber vi alle om å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollavgift kr 800,- og / eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men til Smart Security AS Tlf. 815 35 915

Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til; kundesenter@smartsecurity.no
eller
SMART SECURITY AS, Kundesenter, Postboks 120 Alnabru, 0614 Oslo

Borrebækken Boligsameie

I N N K A L L I N G

Til sameierne:
De innkalles herved til ordinært sameiermøte

ONSDAG 26. MARS 2025 KL. 19.00
Møtested: Møterommet i S.M. 2 A

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2024
3. Regnskap 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Ingen innkomne forslag
6. Budsjett 2025
7. Valg

Vedlegg:

- årsberetning 2024 m/vedlegg
- regnskap 2024 / budsjett 2025
- revisjonsberetning
- valgkomiteens innstilling

Oslo, 6. mars 2025

S T Y R E T

Borrebækken boligsameie

Styrets årsberetning 2024

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Carl-Vidar Haugan
Styremedlem:	Mohamed Touhami
Styremedlem:	Robin Prashar
Varamedlem:	Kjell Erik Skårestuen
Valgkomite:	STYRET
Forretningsfører:	Nordberg eiendomsforvaltning as
Revisor:	Unic Revisjon AS

Styret har i perioden hatt 8 styremøter, samt regnskap/budsjettmøte, og flere befaringer av sameiet.

Det er i perioden omsatt 4 leiligheter, det er totall 25 leiligheter på utleie, Oslo Kommune v/boligbygg har 1 av disse i utleie. Det har vært flere inkassoer.
Ved fremleie skal sameiets utleieskjema fylles ut. Ta kontakt med styret eller forretningsfører for utleieskjema.

Det er foretatt befaringer på sameiets ute- og inne område, og det er vurdert behovet for generelt vedlikehold/oppgradering.

Skadedyr
Sameiet har hatt en henvendelse av tilfelle av skadedyr hvor eier tar den på innboforsikringen sin (kakerlakker og veggdyr) pr. d.d. har vi 0 pågående saker. Det ble sendt ut en egen melding til blokk 6 A angående skadedyr og styret mottok ingen respons.
Ved mistanke om skadedyr, - vennligst kontakt styret omgående på:
borrebekkensameiet@gmail.com.

Kontroll av bygningsmasse og garasjeanlegg

Søppel / ting og tang
Det er fortsatt et stort problem at det blir hensatt søppel og andre gjenstander ved søppel siloene og i kjellere. Dette er noe beboerne selv må fjerne. Dessverre viser det seg at beboerne slurver med å knyte igjen søppelposene, samt at glass, papp og diverse blir kastet i søppelsiloene. Dette påfører sameiet ekstra kostnader til renovasjon.

Sameiere må påse at sine leietakere ikke setter fra seg saker og ting i kjellerne.
Styret har ved flere anledninger i 2023 sørget for at hensatt søppel har blitt fjernet, noe som fører til økte kostnader for sameiet.

Sameiet fikk i forbindelse med brannvernkontrollen i 2023 bemerkelse ang. sko, barnevogner, sykler og andre ting som står i oppganger/kjellere. I løpet av 2023 så har det blitt noe bedre av diverse i oppganger/ kjellere. Det var dessverre dårlig oppfølging fra en del beboere ved brannvernkontroll i 2023.Styret minner om at brannvernreglene må følges opp. Ta eventuelt kontakt med styret før ting plasseres vilkårlig da det er ikke tillatt å sette fra seg i sameiets eiendom.

Hærverk på inngangsdører og låser.
Vi har ved flere anledninger tilkalt låsesmed, da det er noen som putter diverse gjenstander i låse kasser og sylindere. Det er også oppdaget riper på glassrutene, samt at gummilistene blir fjernet. De 2 ovenstående punkter koster sameiet ca. kr 25.000 til 50.000 hvert år. Det er inngått avtale om årlig service på låser+diverse med Aker Lås.

TV / Internett
Telenor/ Canal Digital ble sagt opp etter at styret mottok et meget godt tilbud fra Home-Net og som er ny leverandør av internett. Utstyr levert fra Home-Net er sameiets eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten. TV er ikke lenger inkludert i fellesutgiftene.

Huseiernes landsforbund
Sameiet er nå medlem i HL.

Styrerom / kontortid
Det er blitt laget et styrerom i S.M. 2 A. Styret avholder møte på styrerommet den første onsdagen i måneden. Det er mulig for beboere å komme innom i kontortiden mellom kl. 18.30 og 19.00.
Sameiets e-post adresse: borrebekkensameiet@gmail.com.

Arbeid utført i perioden
Det ble byttet ut gamle kraner og stoppekraner i alle vaskeriene i løpet av 2018.

Det ble montert 18 stk. tilbakeslagsventiler i S.M.6 etter problemer med vannet i 2019.

I løpet av 2018 endret sameiet parkeringskilt etter ønske av beboere. Dette ser ut til å fungere bra selv om noen ikke overholder parkering og blir da bøtelagt.

Har du behov for håndverker/arbeidsfolk som må parkere på sameiets område, ring P-Service AS på TLF. 41-25-53-84 og gi de ditt registreringsnummer og opplys om at du arbeider på sameiets område. Du vil da ikke bli bøtelagt. Be om bekreftelse.

Sommeren 2018 ble det satt i gang rehabilitering av mursteins vegger. Ferdigstilt i 2018/2019.

I 2020 ble utvendig garasjevegger malt og inngangstrapp foran 2a ble utbedret.

I løpet av 2021 ble det satt opp sperring mot plenen foran bl.2 og på enden av bl.2 for å hindre ferdsel av bil på plen.

På grunn av dårlige avløpsrør fra blokkene 2 og 6 ble det bestilt gjennomgang fra Rørleggersentralen og etter befaring ble det vedtatt å skifte avløpsrør fra 2 og 6. Utgifter for denne jobben ble belastet vedlikeholdsfondet. Det ble også i etterkant bestilt og lagt ferdigplen mellom blokkene.
Det ble skiftet ut deler av fjernvarmen som ble en noe høy kostnad, men med nytt så vil det påvirke strømutgifter til det positive. Det ble inngått serviceavtale med R.S for kontroll av fjernvarmen. I nov/des uteblev varmen i radiatorer og Rørleggersentralen og Fortum ble kontaktet og det ble skiftet ut deler av Fortum og varmen kom tilbake. I periode jul 2021 var det enkelte leiligheter med manglende varme i radiatorer.

I sommer 2021 ble det gamle TV/Internett anlegget byttet med nytt og forbedret fiber anlegg fra Home-Nett.

Garasjetaket ble rehabilitert sommeren 2023.

I 2024 HAR DET BLITT MONTERT PANELOVNER I BL.2 OG 6 FOR Å HINDRE FROST I VANNRØR. OVNENE ER MONTERT I SYKKELROM OG TILFLUKTSROM.

DET BLE MONTERT NYE UTELAMPER PÅ GARASJETAKET OG DET ER GJORT ENDRINGER AV INNVENDIG LYS I GARASJEANLEGGET.

DET ER UTFØRT EN DEL SMÅ REPRASJONER I SAMEIET.

DET BLE INFØRT DIGITAL PARKERING I 2024 SOM HAR VÆRT VELLYKKET.

VIDERE ARBEID BLIR GJORT NÅR ØKONOMI TILLATER DET.

Lekkasje.

Det har vært 2-to lekkasjer i kjellerne i blokk 2 og 4 i 2023 som ble meget kostbart.

Uforutsett arbeid i /2023/2024/2025/2026.

Utskifting av avløpsrør i S.M. 4. Utskifting av avløpsrør under gulvet i S.M. 2-4-6 hvor gulvet må pigges opp.

Utbedring av balkonggulv, hvor belegget hadde sprukket og vann hadde seget inn i balkonggulv. Dette gjaldt særlig i de øvre etasjene. På grunn av Covid-19 ble det ikke utført kontroll fra USBL.

Rehabilitering av garasjeanlegget 2023.

Sommeren 2023 måtte styret innhente pris fra BK- for å rehabilitere garasjetaket på grunn av økende lekkasje. Arbeidet ble utført med noen forsinkelser på grunn av været, men arbeidet ble ferdigstilt og godkjent og garasjetaket er nå tett. Faktura for jobben ble dekket av vedlikeholdsfondet.

GARASJEPORT.

DET HAR VÆRT EN PÅKJØRSEL AV GARASJEPORTEN I VINTER OG SOM KOSTET SAMEIET DYRT.

Økonomi:
Regnskapet er gjort opp med tilfredsstillende resultat.
Som en ser av årets regnskap, har sameiet et overskudd kr.148 473
Styret er fornøyd med den økonomiske driften av sameiet, men ser samtidig at vi har noen utfordringer.
Sameiets økonomi har dermed bidratt med muligheten til å ta løpende vedlikehold og oppgraderinger etter som det har dukket opp.

Fortsatt drift.
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

Underskudd/Overskudd
Styret foreslår at overskuddet kr.148 473 føres mot annet egenkapital.

Ytre miljø.
Sameiet har ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø.

Forsikring.
Sameiet sa opp sin forsikring med Gjensidige gjeldende fra 01.12.2019 og inngikk ny avtale med Fremtid Forsikring AS gjeldende fra 01.12.2019 hvor sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Kundenummer 3111108. Forsikringsnummer 20678489/20678671/- egenandel på kr.10.000.-. All skade skal meldes til styret.

Vannskader på bad og kjøkken innvendig i leiligheten dekkes ikke av sameiets skadeforsikring. Den enkelte sameier er ansvarlig for sluk og røropplegg som går frem til felles gjennomgående rørsystemer i bygningen. Ved vannskader i egen leilighet er seksjonseier ansvarlig og må dekke egen og evt. naboens skader.

Styret oppfordrer alle sameiere til å rense sluket 4 ganger i året, slik at sluket holdes åpent. Dette for å unngå innsig av vann i baderoms gulv med påfølgende vannlekkasjeskade i etasjen under.

Ved innbrudd i leiligheter og boder dekkes dette av den enkelte sameiers innboforsikring. Dette gjelder også private gjenstander som kan bli ødelagt ved en eventuell vannlekkasje.

Dugnad.
Styret måtte også i år leie inn hjelp til dugnad og kjeller rydding. Det ble utført dugnad før 17.mai og styret satser på å få med beboerne til en samlet dugnad i fremtiden.

Renhold.

Laila Malmberg sa opp sin jobb som renholder 28-08-2023 og styret har ansatt ny renholder fra 06-09-2023.

Brobekk, 5. februar 2025.

Carl-Vidar Haugan /s/
Styreleder

Robin Prashar /s/
Styremedlem

Mohamed Touhami /s/
Styremedlem

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE							
RESULTATREGNSKAP							
		Regnskap		**Regnskap**		**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter		**2024**		**2023**		**2024**	**2025**
Fellesutgifter		kr 3 268 080		kr 3 268 080		kr 3 268 000	kr 3 268 000
Garasjeleie		kr 118 150		kr 101 750		kr 100 000	kr 100 000
Innbet renter/avdrag lån		kr 775 872		kr 714 984		kr 776 000	kr 757 000
Innbetalt vedlikeholdsfond		kr 518 400		kr 518 400		kr 518 000	kr 518 000
Bodleie/Diverse inntekter/Strøm el-bil		kr 25 842		kr 13 925		kr 10 000	kr 20 000
Motorvarmerleie		kr 37 650		kr 42 000		kr 38 000	kr 38 000
Vaskeripenger		kr 3 960		kr 3 520		kr 2 000	kr 3 000
Sum driftsinntekter		**kr 4 747 954**		**kr 4 662 659**		**kr 4 712 000**	**kr 4 704 000**
Driftskostnader							
Styrehonorar		kr 160 000		kr 160 000		kr 160 000	kr 180 000
Arbeidsgiveravgift		kr 53 030		kr 46 610		kr 50 000	kr 60 000
Fyringskostnader		kr 1 082 670		kr 1 155 322		kr 1 400 000	kr 1 400 000
Strøm		kr 83 990		kr 64 054		kr 70 000	kr 100 000
Vedlikehold	Note 4	kr 811 629		kr 1 799 760		kr 450 000	kr 150 000
Global Connect: internett		kr 284 680		kr 269 100		kr 285 000	kr 293 000
Revisjon		kr 11 875		kr 10 875		kr 12 000	kr 12 000
Forretningsførsel		kr 123 000		kr 123 000		kr 123 000	kr 132 000
Trappevask/ekstra-arbeid/bilgodtgj.		kr 216 150		kr 168 873		kr 175 000	kr 220 000
Andre kostnader	Note 5	kr 258 092		kr 190 272		kr 250 000	kr 250 000
Forsikring		kr 202 250		kr 176 723		kr 205 000	kr 242 000
Kommunale avgifter		kr 814 786		kr 700 673		kr 820 000	kr 871 000
Sum driftskostnader		**kr 4 102 152**		**kr 4 865 262**		**kr 4 000 000**	**kr 3 910 000**
Driftsresultat		**kr 645 802**		**kr -202 603**		**kr 712 000**	**kr 794 000**
Finansinntekter- og kostnader							
Renteinntekter		kr 41 228		kr 44 810		kr -	kr -
Rentekostnader		kr 572 969		kr 499 955		kr 572 000	kr 557 000
Netto finansposter		**kr -531 741**		**kr -455 145**		**kr -572 000**	**kr -557 000**
Kontantinnbet felleslån		kr 34 412		kr 19 406		kr -	kr -
Årsresultat		**kr 148 473**		**kr -638 342**		**kr 1 284 000**	**kr 1 351 000**
Overføringer							
Overført til vedlikeholdsfond		kr 545 137		kr 535 139		kr 518 000	kr 518 000
Overført fra vedlikeholdsfond		kr -450 006		kr -786 095			
Overført til/fra annen egenkapital		kr 53 342		kr -387 386			
Sum overføringer		**kr 148 473**		**kr -638 342**			
Avdrag		kr 202 589		kr 218 868		kr 203 000	kr 212 000
X-ord avdrag v/nedbet av felleslån		kr 34 412		kr 19 406			
		kr 237 001		kr 238 274			

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE				
BALANSE				
Eiendeler				
Omløpsmidler		**2024**		**2023**
Debitorer		kr -		kr -
Restanse fellesutgifter		kr 32 095		kr 11 133
Forskuddsbetalte kostnader		kr 49 499		kr 47 158
Kasse styret		kr 6 410		kr 6 755
Bankinnskudd	Note 1	kr 214 288		kr 511 660
Bankinnskudd vedlikeholdsfond		kr 730 517		kr 635 386
Sum omløpsmidler		**kr 1 032 809**		**kr 1 212 092**
Sum eiendeler		**kr 1 032 809**		**kr 1 212 092**
Gjeld og egenkapital:				
Egenkapital				
Vedlikeholdsfond	Note 2	kr 730 517		kr 635 386
Annen egenkapital		kr -7 795 200		kr -7 848 542
Sum egenkapital		**kr -7 064 683**		**kr -7 213 156**
Langsiktig gjeld				
Handelsbanken	Note 3	kr 688 608		kr 815 250
Handelsbanken	Note 3	kr 6 974 936		kr 7 085 295
Sum langsiktig gjeld		**kr 7 663 544**		**kr 7 900 545**
Kortsiktig gjeld				
Kreditorer		kr 204 622		kr 229 902
Depositum garasjeåpnere etc		kr 36 350		kr 33 550
Forskudd fellesutgifter		kr 60 863		kr 49 352
Avsatt styrehonorar		kr 85 000		kr 160 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar		kr 11 985		kr 22 560
Skyldig skattetrekk		kr 6 381		kr 4 139
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 7 735		kr 7 584
Skyldige feriepenger		kr 21 012		kr 17 616
Sum kortsiktig gjeld		**kr 433 948**		**kr 524 703**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 1 032 809**		**kr 1 212 092**
	Oslo, 27.01.25			
	31.12.24			
	Carl-Vidar Haugan /s/			
	styreleder			
Robin Prashar			Mohamed Touhami /s/	

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE

Noter til regnskap 2024

Regnskapsprinsipper

Selskapt er et eierseksjonssameie med 72 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjenngsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vuderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløsmidler, og omfatter i likeht med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1	**Bankinnskudd**		
	Herav utgjør skattetrekkskonto kr 6.381		
Note 2	**Vedlikeholdsfond**		
	Saldo 1.1.24	kr	635 386
	Overført jan-des og renteinntekter	kr	545 137
	- overført til driftskonto og gebyr	kr	450 006
		kr	**730 517**
Note 3	**Langsiktig gjeld**		
	Opprinnelig lånebeløp kr 3.780.000 konvertert 2006/refinansiert i 2013 til Handelsbanken		
	annuitetslån med flytende rente 7,34 % p.t / etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2031		
	Handelsbanken: låneopptak kr 8.000.000/utbetalt 23.04.18		
	annuitetslån med flytende rente 7,34 % p.t / etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2048		
Note 4	**VEDLIKEHOLD**		
	Vedlikehold/reparasjoner bygning		
	Generelt vedlikehold: N.Brannvern-avtale/rep låser/vinduer/div rep	kr	183 329
	Garasjer: ny belysning garasjetak og i garasjeanlegg/serviceavtale port/rep	kr	244 302
	Elektro/fyranlegg: rep	kr	-
	Porttelefoner: div rep	kr	4 995
	Elektrisk: varmekilder/utbedr. sikringsbrudd/rep etc	kr	74 113
	Gårdsutstyr: div innkjøp	kr	719
	Ladeanlegg el-bil	kr	17 784
	Vedlikehold VVS: sjekk hovedopplegg og div rep. lekkasje	kr	118 041
		kr	**643 283**
	Egenandel skader	kr	-
		kr	**643 283**
	Vedlikehold uteanlegg		
	Strøsand/feiing/gressklipping/arbeid uteanlegg	kr	164 307
		kr	**164 307**
	Vedlikehold vaskeri		
	Div rep	**kr**	**4 039**
	SUM NOTE 4	**kr**	**811 629**

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE

Fortsettelse noter til regnskap 2024

Note 5	**Andre kostnader**		
	Husleieservice	kr	26 137
	Søppel/containertømming og renhold søppelbeholdere	kr	31 228
	Oppmerksomheter	kr	208
	Snørydding	kr	124 889
	Kopiering/porto	kr	-
	Parkeringssavtale	kr	14 959
	Skadedyrbekjempelse	kr	35 124
	Kontigenter/datakostnader/kontorustyr	kr	15 189
	Telefon	kr	-
	Bankgebyrer	kr	10 062
	Tap på krav	kr	-
	Styre- og møtekostnader	kr	296
		kr	**258 092**
	Disponible midler		
	Sum omløpsmidler	kr	1 032 809
	- kortsiktig gjeld	kr	433 948
		kr	598 861
	- bundet i vedlikeholdsfond	kr	730 517
	Disponible midler	**kr**	**-131 656**

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Borrebækken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borrebækken Boligsameie som viser et overskudd på kr 148 473. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. februar 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Borrebækken Boligsameie.

Oslo 04.01.2025.

Valgkomiteens innstilling for 2024/2025.

Styreleder:	Carl-Vidar Haugan	TREKKER SEG PÅ GRUNN AV SIN HELSE..
Styreleder	TROND LILLELID	På valg som styreleder (SM.2 C)
Styremedlem	Robin Prashar	På valg som styremedlem. (SM.6.B.)
Styremedlem:	Mohamed Touhami	På valg som styremedlem. (SM.6.B.)
Varamedlem:	Kjell Erik Skårestuen	På valg (S.M.6.C.)

Valgkomite:

4.1	Valg av styreleder.
4.2	Valg av 2styremedlem til styret.
4.3	Valg av 1 varamedlem til styret.
4.4	Valg av valgkomite. 2 medlemmer.
4.5	Valg av 3 blokkrepresentanter. Sissel mobil.48131784.blokk 4. Kjell Erik mobil.93873065-blokk.2og 6.eller Trond Lillelid for blokk-2

AGÅENDE STYRELEDER ANBEFALER IKKE GJENVALG AV STYREMEDLEM ROBIN.
NYTT STYRE MÅ JOBBE MED Å FINNE ET NYTT STYREMEDLEM I SAMEIET.

Borrebækken Boligsameie

Denne kontrollseddel bes i utfylt og underskrevet stand levert ved fremmøte på **ordinært sameiermøte 2025** i Borrebækken Boligsameie.

Sameiers navn: …… St.M.v. nr. ……

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til: ……

Dato: …… Sameiers underskrift: ……..

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE

SØKNAD OM UTLEIE

1. Eier: ..... St.M.v.nr. ..... S.nr. .....

2. Eiers adresse under utleieforholdet: .....

   .....

   Telefon: ..... Mail.: .....

   Eier plikter å holde styret orientert om sin adresse til enhver tid.

3. Ansvarlig leietaker: .....

4. Årsak til utleie er : .....

   .....

5. Eier er fortsatt ansvarlig for at hans/hennes andel av fellesutgiftene ("husleien") innbetales til sameiet.

6. Leietakeren skal gis en kopi av vedtektene for sameiet. Eier plikter å sørge for at leietaker leser, forstår og aksepterer vedtektene. Eier skal selv ha et eksemplar tilgjengelig i tilfelle tvister oppstår. Ved behov for ekstra eksemplarer, ta kontakt med forretningsfører.

7. Eier aksepterer å dekke alle kostnader vedr. skader på eiendommen, som skyldes leietaker, leietakers husstand eller andre som leietaker har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. Eier aksepterer også å dekke alle kostnader til juridisk bistand, som måte påløpe i denne forbindelse.

8. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.

9. Utleien varer f.o.m. ..... t.o.m. .....

10. Ovenstående er lest, forstått og akseptert.

....

Eier Leietaker

Oslo, den / 20

.....

styrets representant

Denne søknad skal fylles ut i 3 - tre - eksemplarer og leveres til styret i Borrebækken Boligsameie før innflytting.
Dersom styret innvilger søknaden, vil et underskrevet eksemplar bli fordelt til eier, leietaker og forretningsfører.

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE

TILLEGG TIL SØKNAD OM UTLEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Ansvarlig leietaker: ……

Seksjon nr. …….

Fødsels og personnummer: ……

Antall personer i utleieleiligheten: ……

Navn: ……

Fødsels og personnummer: ……

Navn: ……

Fødsels og personnummer: ……

Navn: ……

Fødsels og personnummer: ……

Navn: ……

Fødsels og personnummer: ……

Navn: ……

Fødsels og personnummer: ……

Navn: ……

Fødsels og personnummer: ……

Oslo, …… /…….. 20

…… ……..

Signatur av ansvarlig leietaker Styrets representant

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no
Orgnr: 971285893

Faktura #105017

Susann Michaelsen, Jan Woldengen
Statsråd Mathiesensvei 2 A
0598 Oslo

Borrebækken Boligsameie
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	105017
Fakturadato	01.11.2025

Betalingsinformasjon	
Beløp	5 759,00
Forfallsdato	01.11.2025
Bankkonto	15038358992
KID	100000018401050174

Gjelder ESID(007) - Seksjon 24 for periode 2025.11.01 til 2025.11.30.

Vedlikeholdsfond	600,00
Fellesutgifter	3 871,00
Lån 2	1 288,00

Kontonr 15038358992 **Totalt** **5 759,00**

Forfallsdato: 01.11.2025

Fakturanummer: 105017
Dato: 01.11.2025

Susann Michaelsen, Jan Woldengen
Statsråd Mathiesensvei 2 A
0598 Oslo

Borrebækken Boligsameie
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID **100000018401050174** **Totalt** **5 759,00** **Kontonr** **15038358992**

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 123, Bruksnummer 3, Seksjonsnummer 24 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.10.2025 kl. 17.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.10.2025 kl. 17.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1011309-1/200 23.01.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 650 000
Omsetningstype: Fritt salg
WOLDENGEN BRIT SUSANN MICHAELSEN
FØDT: 17.03.1973 IDEELL: 1/2
WOLDENGEN JAN MICHAELSEN
FØDT: 15.07.1976 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1848/900028-1/105 26.02.1848 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1909/900232-1/105 01.10.1909 **ERKLÆRING/AVTALE**
FRAVIKELSESKJENNELSE OVER GRUNN AVSTÅTT TIL AS
GLOMMENS
TRESLIPERI
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1924/901139-1/105 18.01.1924 **ERKLÆRING/AVTALE**
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1930/900899-1/105 04.09.1930 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1935/909095-1/105 28.06.1935 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR OPPF AV TELEGRAFVES. STOLPE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1937/9785-1/105 15.09.1937 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1938/11932-1/105 06.10.1938 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1946/2291-1/105 02.04.1946 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR FJERNING AV ARBEIDSROM OG DRIVHUS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1951/9451-1/105 13.08.1951 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM AT DRIVHUS I DELEGRENSE BLIR Å BETRAKTE SOM MIDLERTIDIG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1951/12924-1/105 30.10.1951 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
BEST OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1952/9370-1/105 08.08.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST OM VEG
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1952/9371-1/105 08.08.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST OM VEG
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1952/9372-1/105 08.08.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST OM VEG
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1952/9373-1/105 08.08.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST OM VEG
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1952/9374-1/105 08.08.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST OM VEG
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1952/9375-1/105 08.08.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST OM VEG
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1952/9376-1/105 08.08.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST OM VEG
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1952/10144-1/105 27.08.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1955/10236-1/105 12.08.1955 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM ARRONDERING AV EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1958/13112-1/105 05.11.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1959/892-1/105 26.01.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1959/9958-1/105 26.08.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR HOBBYROM I KJELLER
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1964/4439-1/105 10.04.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR DELING AV EIEND I FORB M/FORANDRINGER I GRENSER
KAN IKKE SLETTES U/SAMT AV OSLO BYPLANKONTOR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1964/7714-1/105 16.06.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR UTSKILLELSE/BEBYGGELSE M.V.
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1967/14227-1/105 18.10.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vannledning
RETTIGHETSHAVERE: FREMTIDIGE UTSK. PARSELLER
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1967/14705-1/105 26.10.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1967/14867-1/105 30.10.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR TILL. TIL UTSKILLELSE OG BEBYGGELSE
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 3

1983/19588-146/105 07.07.1983 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/793593-1/200 08.07.2025 11:40 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 320 000
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1958/921078-1/105 20.08.1958 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.123 BNR.656.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/19588-2/105 07.07.1983 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/5832
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 72 SEKSJONER

1992/25901-2/105 21.05.1992 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 20 FEB. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009546-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode:

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI 2 A-B-C	Eiendom:	123/3/0/0
Tiltakshaver:	Borrebækken Boligsameie	Adresse:	Statsråd Mathisens, 5143 FYLLINGSDALEN
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 01.09.2000.
Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende balkonger.
I medhold av plan- og bygningsloven gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt
- tegning med vårt stempel nr. 1
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende balkonger i dybden med 0,5 meter.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert.

Protester/ bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.2, PRO 110.2 og KPR 110.2 - Forum Arkitekter AS.
Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll av prosjektering og utførelse kan utføres som som dokumentert egenkontroll.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:

1. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
5. Avfallsplan
6. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 17 APR. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009546-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode:

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI 2 A-B-C	Eiendom:	123/3/0/0
Tiltakshaver:	Borrebækken Boligsameie	Adresse:	Statsråd Mathisens, 5143 FYLLINGSDALEN
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 23.03.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 20.02.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende balkonger.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Sven A..Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 06 DES. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200009546-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Terje Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI 2 A-B-C	Eiendom:	123/3/0/0
Tiltakshaver:	Borrebækken Boligsameie v/Tove Gjedrum	Adresse:	Statsråd Mathisens vei 4B, 0598 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket

Iflg. kontrollerklæring av 15.11.01 er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen rimelig tid.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 27 AUG 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009546-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI ~~6A~~ 2ABC	Eiendom:	123/3/0/0
Tiltakshaver:	Borrebækken Boligsameie v/Tove Gjedrum	Adresse:	Statsråd Mathisens vei 4B, 0598 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Arbeidets art: 123/3 blokk 1 Statsråd Mathiesens vei Y Brobekkveien.	67/2286	1-2-3-4-5-6-7-8
Bygningens art: Boligblokk.	Innlevert 25/7-67	
Byggherre		
Byggemelder: Borrebekken Boligbyggelag v/Opak A/S, St. Olavsgt. 26, Ark. F.S Platou, Rådhusgt. 23, Oslo 1.		
Dato: 12. oktober 1967. EB/LH		

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 5/9-67 på kartet og til ekspedisjon av 6/9-67.
Helserådets og brannvesenets betingelser av henholdsvis 11/9- og 15/9-67 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V. VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Forskriftsmessig kart 1:500 foreligge. Dr gis i tgl. OB.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

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

Skj. B 16 B. 15000. ANDVORD. 7979/67. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitekt F. S. Platou,
Rådhusgt. 23,
Oslo 1.

21.januar 1969.

arkitekt Bakke.

EB/IA 67/2286

Gnr. 123, bnr. 3, blokk 1, Statsråd Mathiesens vei.
Boligblokk.
Byggherre: Borrebækken Boligbyggelag v/Opak A/S.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 9 samt brev av 15/1-69 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
KA/AGH

KOPI

Oslo, den 24/11-69

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 123, bnr. 3, Statsråd Mathisens vei X
Brobekkveien Blokk B.1

Journalnr.
67/2286

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28/10-69

Bygningens art
Boliblokk

Byggherre
Borrebækkens Boligbyggelag v/OPAK A/S, St. Olavsgate 26, Oslo 1

Byggemelder
Arkitekt F. S. Platou, Rådhusgaten 23, Oslo 1

Ansvarshavende
Murmester Erling Larsen, c/o Andresen & Halvorsen A/S, Bernh. Getzgt. 3
Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

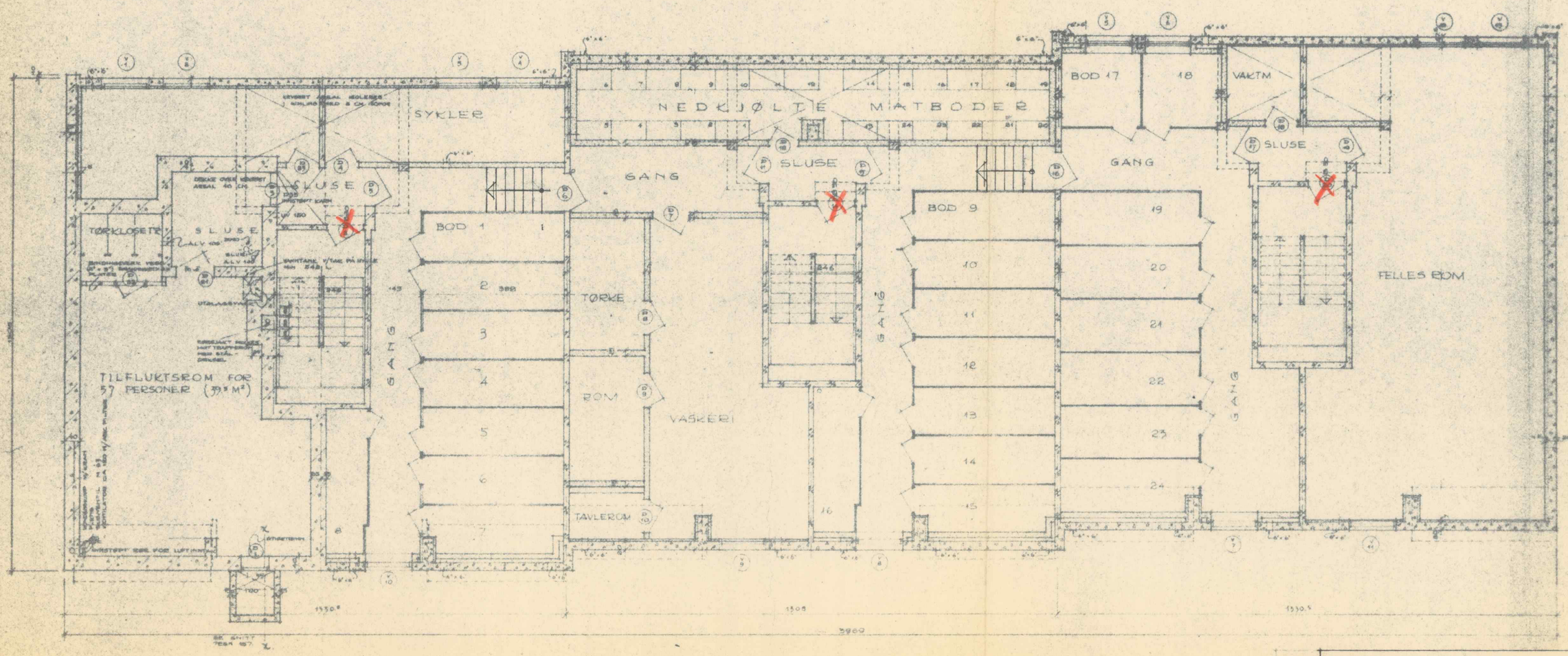
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør

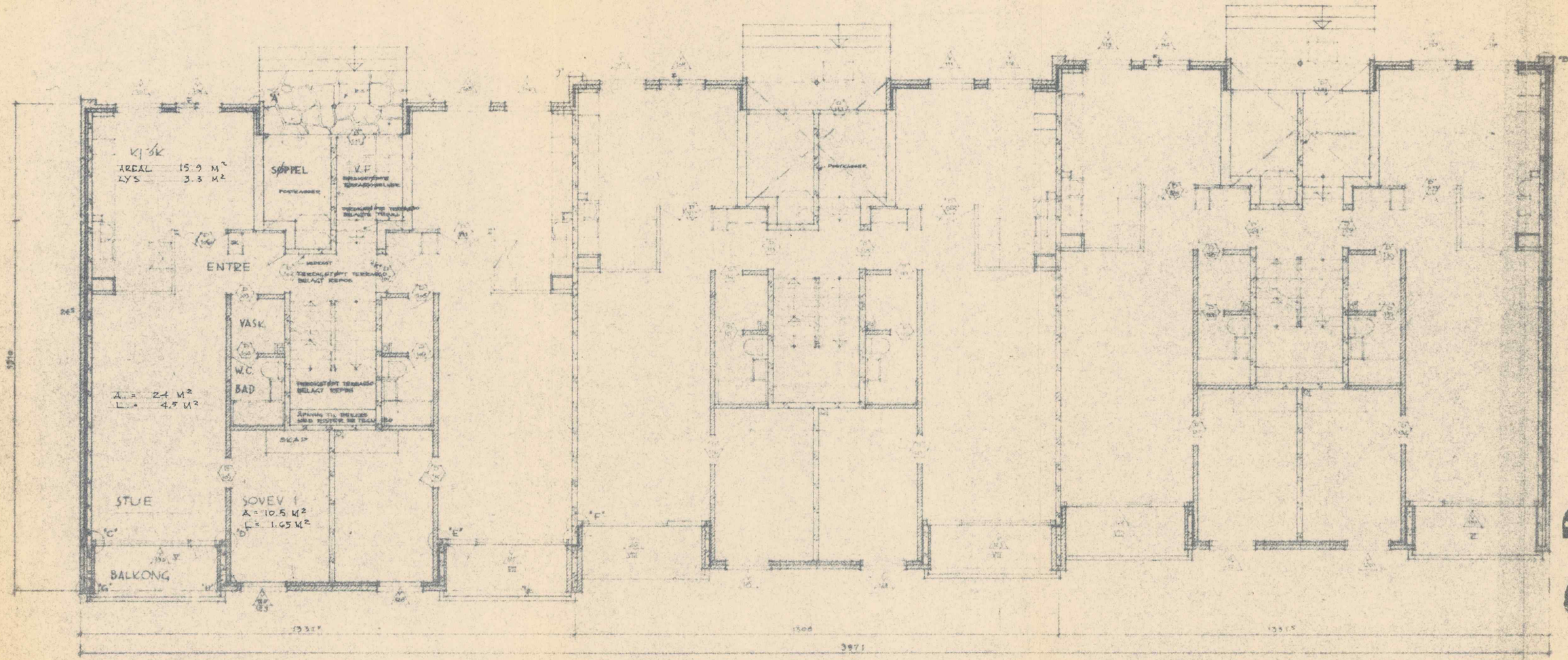
Kr. Andersen

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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. —



B.1	BORREBÆKKEN 4. ETG BLOKK	SAK: 657 A1
	KJELLER	DATO: 1.7.67 101a
F.S. FLATØY · ARK. M.N.A.L. · RÅDHUSGT 23 · OSLO · T. 425950		MÅL: 1:100 SIGN: [illegible]

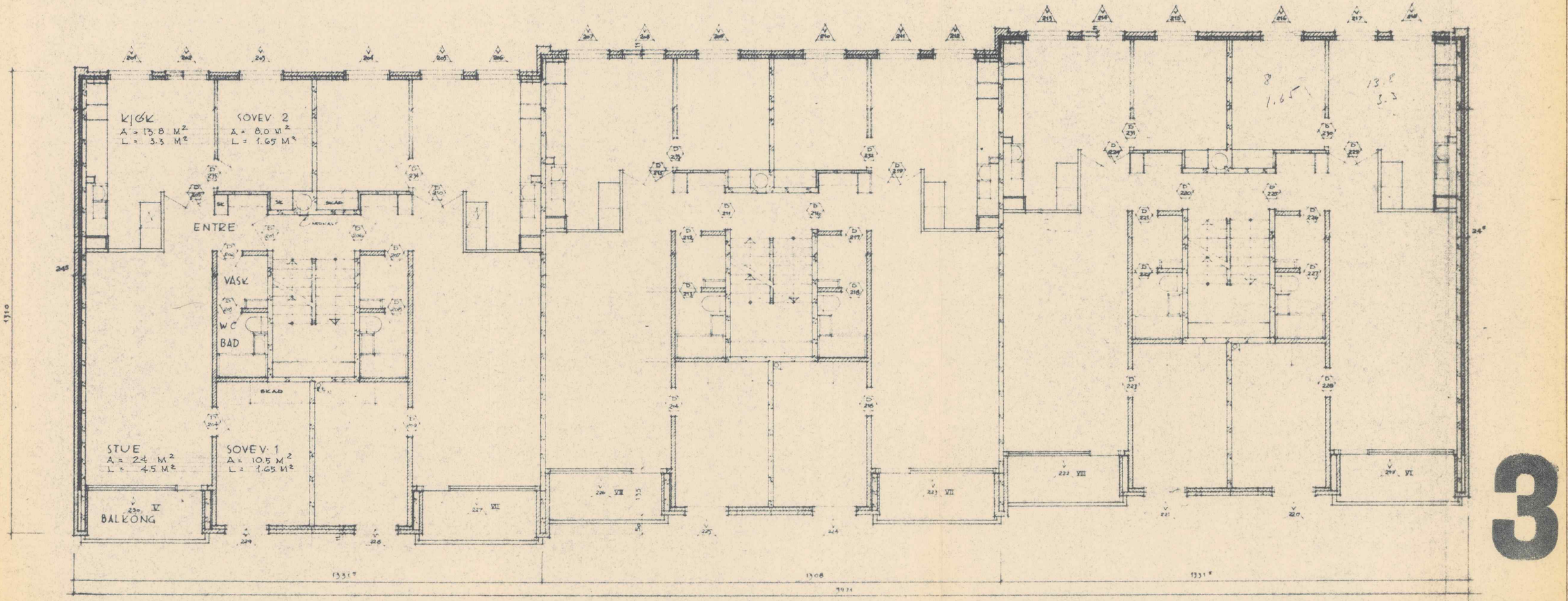


2

Obs.: DETALJER 'A' TIL 'H' ER VIST PÅ TEGN NR. 102.

REVIDERT:

B1	BORREBAKKEN 4 ETG. BLOKK	SAK 657A1
		DATO 1.7.67
1 ETG.		TEGN. NR. 102
		MÅL: 1:100
F.S. PLATOU-ARKITEKT M.N.A.L. REDDAVEIEN 2 OSLO 6 TLF 42 59 50		SIGN: Krystad



3

REVIDERT

Ref. se nytegn. nr. 9.

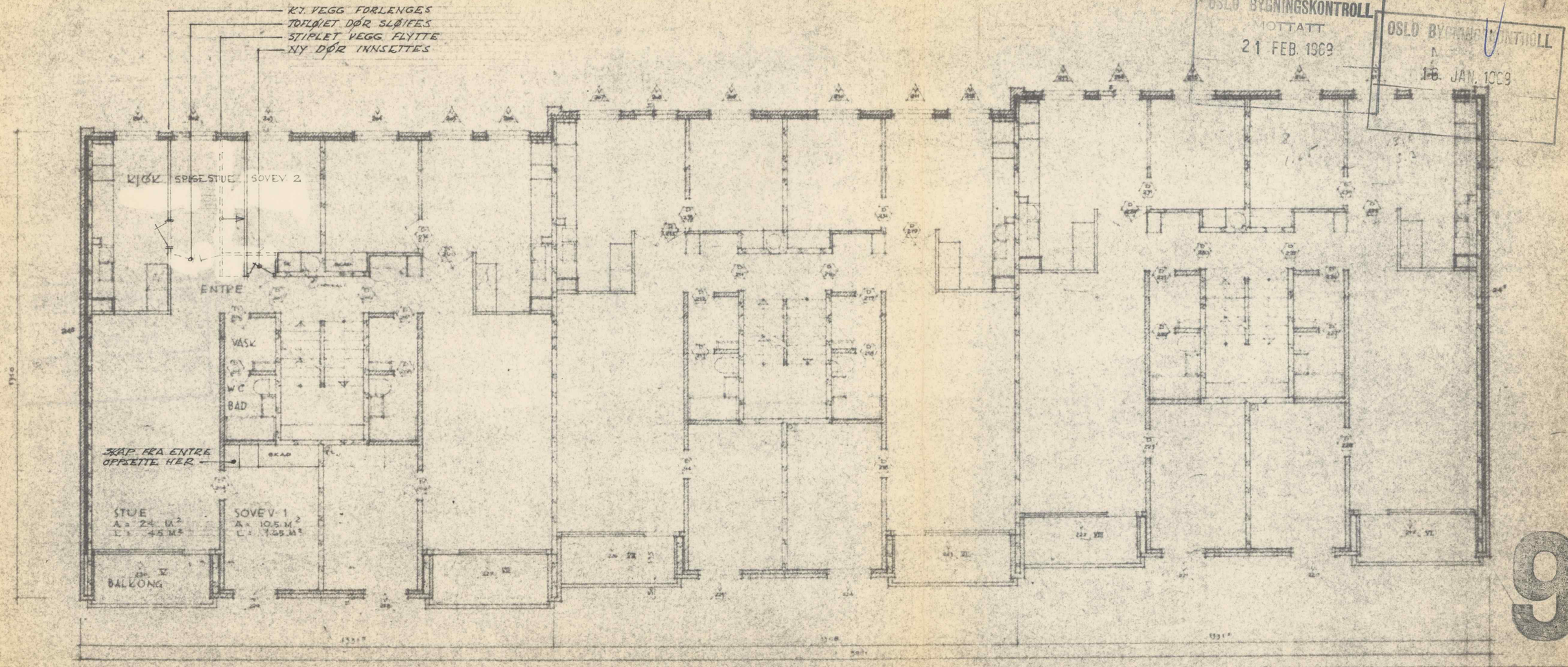
B. 1 — BORREBAKKEN 4 ETG. BLOKK

3-4 ETG.

målestokk 1:100

arb. 857 A1
dato 1.7.67
tegnet
tegning nr. 103.

F.S. PLATOU ARKITEKT M.N.A.L. RÅDHUSGT. 23 OSLO TLF 42 50 50



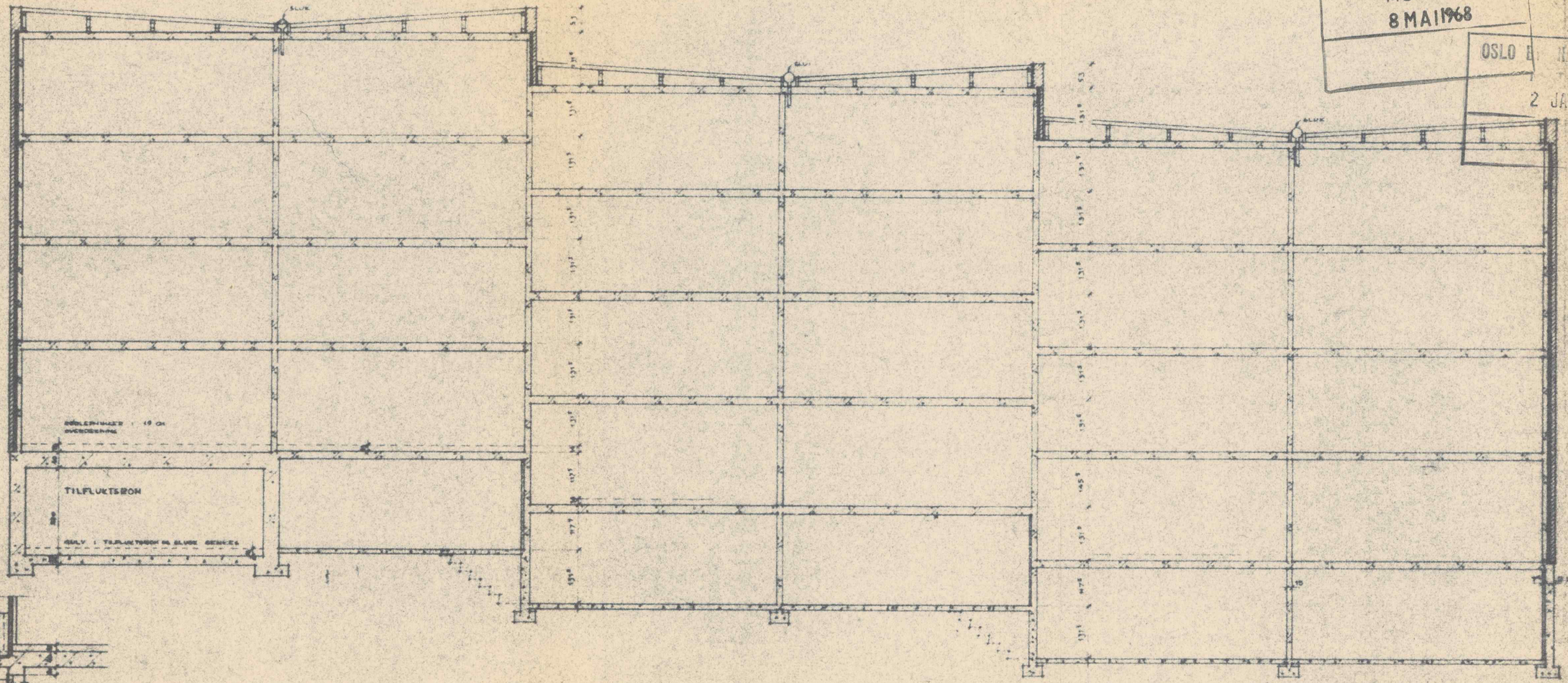
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 FEB. 1969

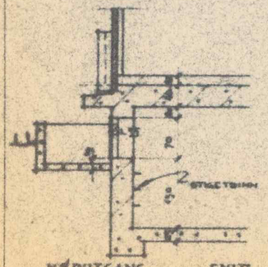
OSLO BYGNINGSKONTROLL
16. JAN. 1969

9

LEILIGHET C 4 FORANDRET 13.1.69

B.1 BORREBAKKEN
4 ETG. BLOKK
2. ETG.
1 : 100
657 A1
1.7.67
103.
B.





NØDUTGANG SNITT X X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTA
8 MAI 1968

OSLO B[illegible] 1
2 JA[illegible]

OSLO BYPLAN[illegible]
002204 -6. APR. 68
BIL.NR 3/4

B. 1 BORREBÆKKEN
4 ETG. BLOKK

LANG SNITT

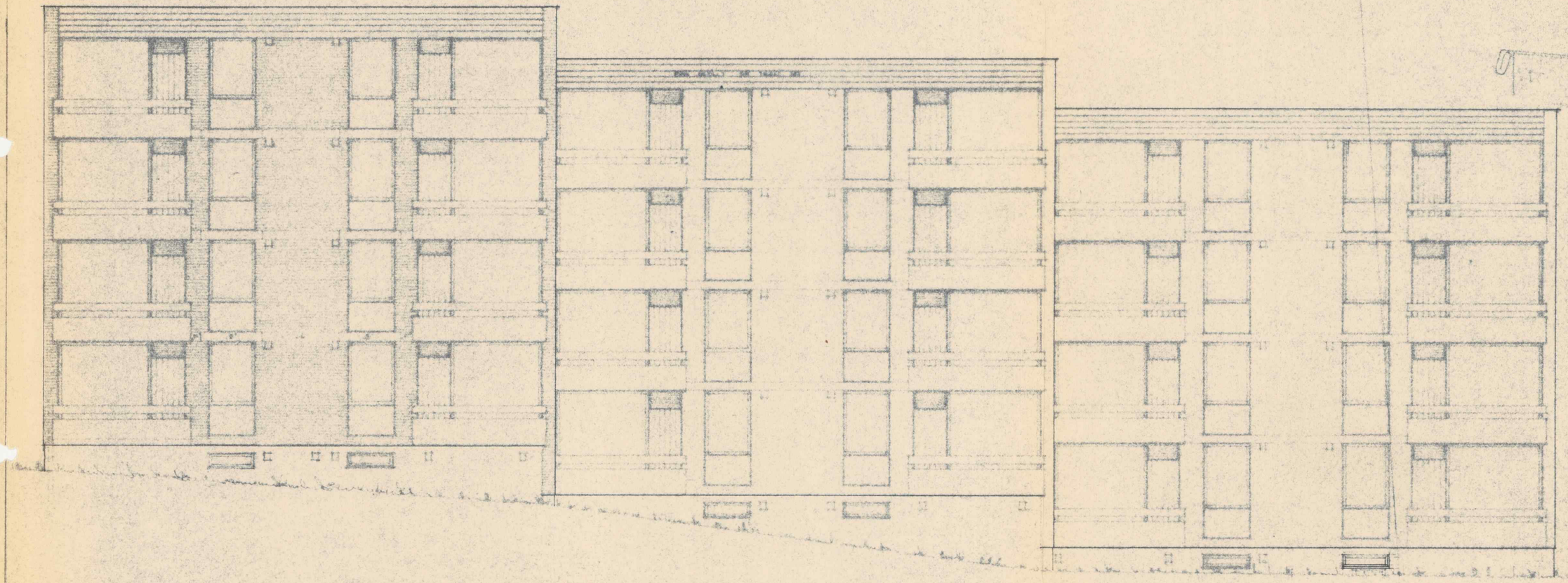
målestokk: 1 : 100

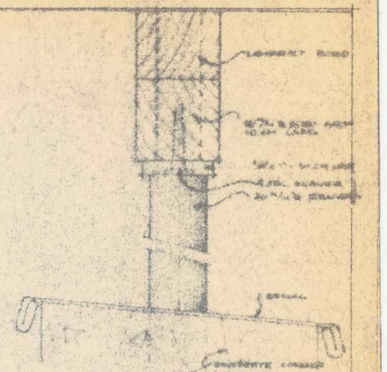
SKE 657 A1
DATO: 1.7.67
SIGN:

108

8

F. S. PLATOU - ARKITEKT MNAL - BÆRUMSVEIEN 23 OSLO TLF 469950





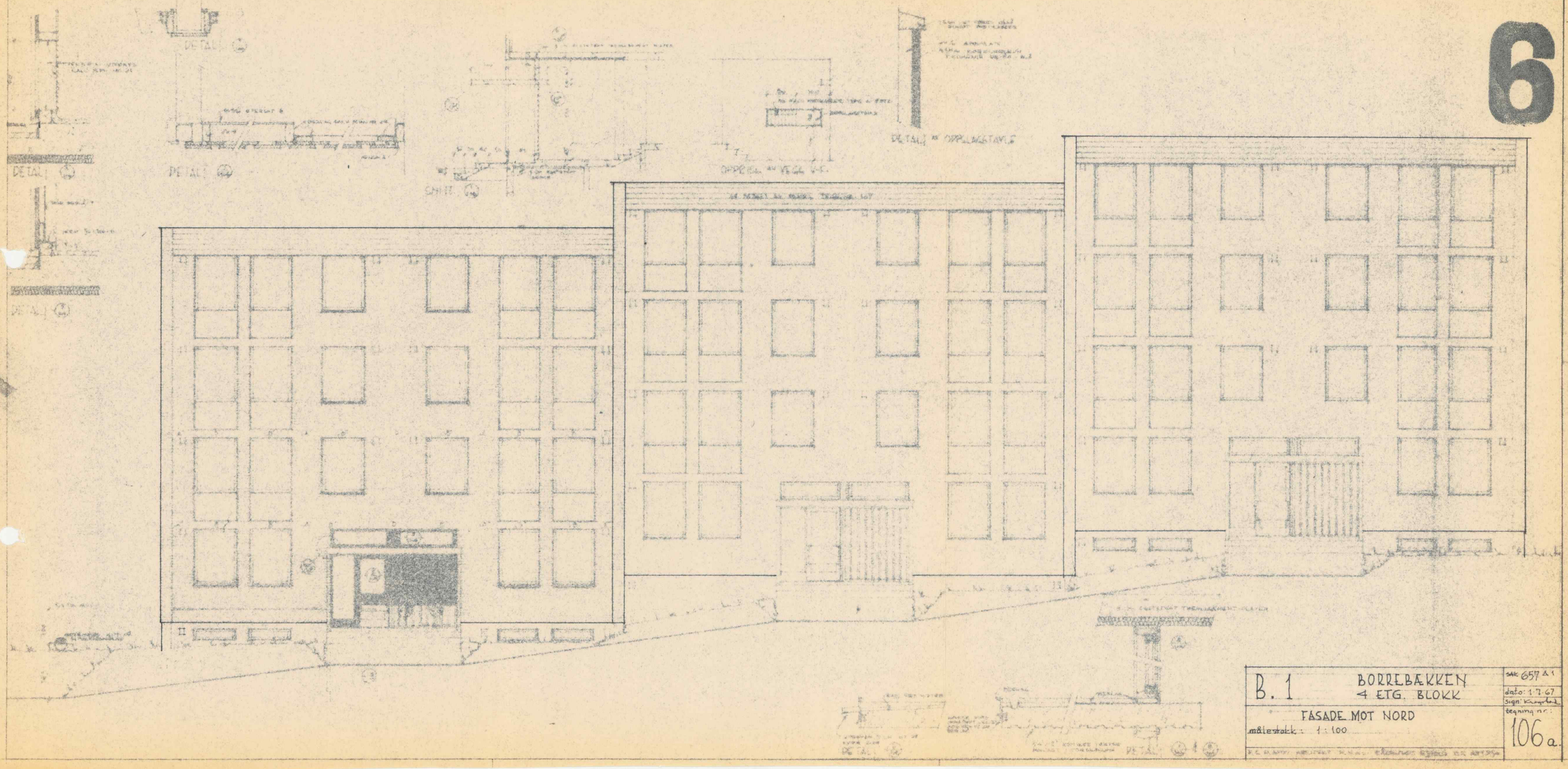
5

B. 1 BORREBAKKEN
4 ETG BLOKK

Sak: 657 A 1
Dato: 1 7 67
Sign.: Kingsrud
Tegn. nr.: 105a

FASADE MOT SYD
målestokk: 1:100

6



B. 1 BORREBÆKKEN
4 ETG. BLOKK

FASADE MOT NORD

målestokk: 1:100

sak 657 A 1
dato: 1.7.67
sign: Krogdahl
tegning nr:
106a.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
STATSRÅD MATHIESENS VEI 2A

Dato: 09.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520628
8800326

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 3

Vi viser til bestilling av 20251008 for STATSRÅD MATHIESENS VEI 2A.

GNR. 123 BNR. 3

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.1846.

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

9926 m²

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

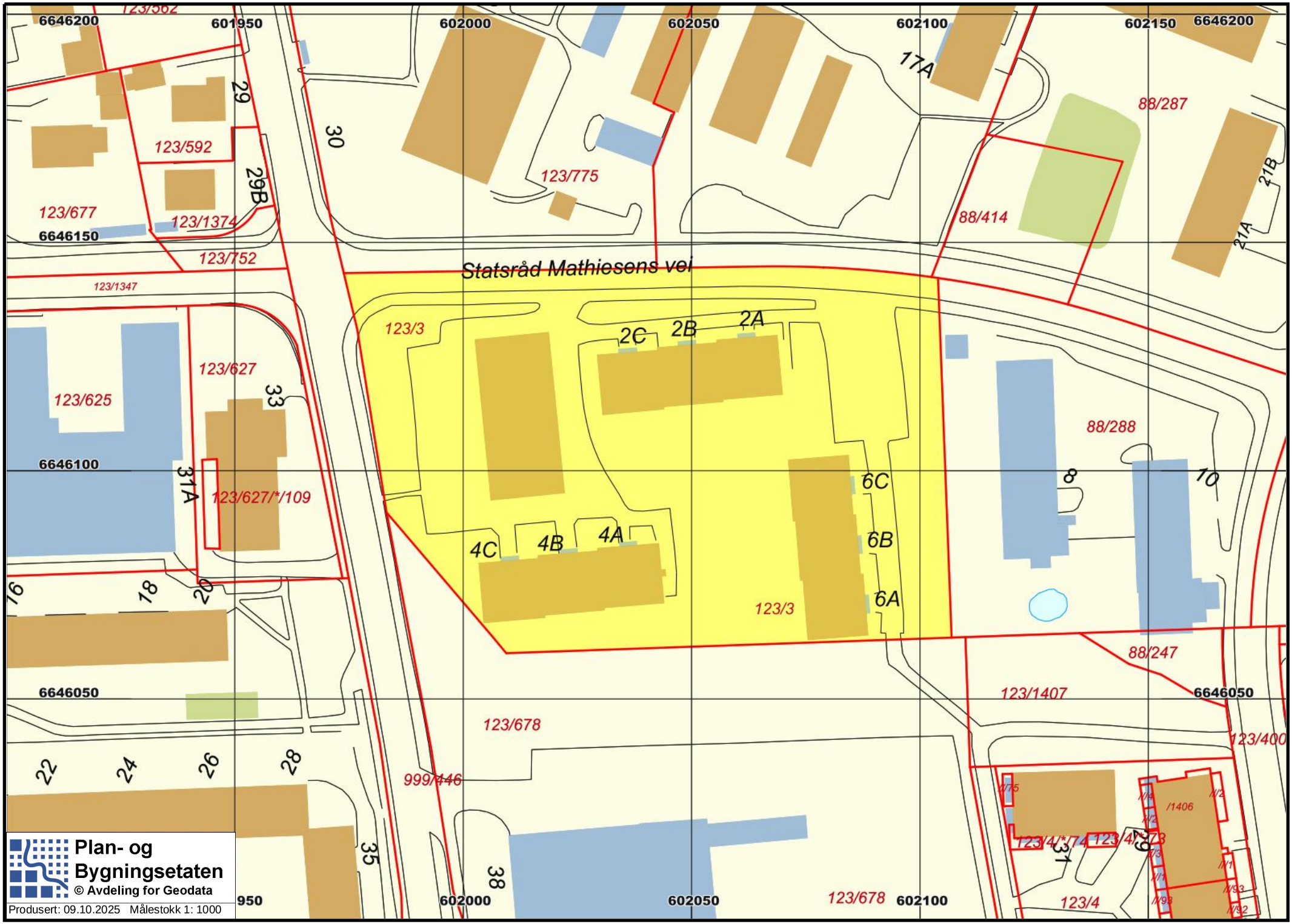
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.10.2025 Målestokk 1: 1000

602000 602100

6646200 6646100 6646000

Brobekkveien

Statsråd Mathiesens vei

Boligbebyggelse, 4862

123/559 999/446 25B 25A 136.4 /1179 123/560 27 28 123/562 29 30 123/592 29B 135 123/677 123/1374 123/752 123/1347 123/625 123/627 33 31A 123/627/*/109 18 20 22 24 26 28 35 123/607 133.2 30 37 39 32 34 36 38 41 123/3 2C 2B 2A 130.4 4C 4B 4A 123/678 999/446 38 40 130.7 13B 13A 15B 15A 130 134.1 12B 88/269 17B 17A 88/287 19B 19A 21B 21A 88/414 123/775 123/3 6C 6B 6A 88/288 8 10 125 88/247 123/1407 123/40 /1406 123/4/*/74 123/4/*/73 31 123/4 /1408 27A 27C 33 123/4/*/1

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148356/ 86520628
Adresse: Statsråd Mathiesens vei 2
Gnr/Bnr: 123/3
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

602000 602100

6646200 6646100 6646000

Byggeområde for boliger S-944 28.11.61

4et. + u.et.

Byggeområde for boliger 352/67 (S-944)

Byggeområde for bo (Eldreboliger) U maks 0,45 Maks 3 et. + u S-2746 20.11.84 Se reg. best.

S-945 30.11.61

Vedt. 20.06.63 (S-945)

Byggeområde for bolig S-945, 30.11.61

Brobekkveien

Byggegrense S-853, 12.9.60

Statsråd Mathiesens vei

S-853 12.09.60

S-4583,15.06.11

Byggegrense S-853 12.09.60

Bolig S-945

S-945 30.11.61

Midl. reg. best. S-2864, 14.05.86 Bolig

o_Turvei/friområde 2 S-5179, 14.6.23 Bindende arealbruk, KDP-8

o_Turvei/friområde 1 S-5179, 14.6.23

o_Turvei/friområde S-4862,11.11.15 se reg.best.

Hotell/ overnatting S-4809, 12.11.14 se reg.best.

Boligbebyggelse S-4862, 11.11.15 se reg.best.

Byggeområde for industri 460/63 (S-501)

Parkbelt i industristrøk 460/63 (S-501)

Ges. + 139

Underjordisk parkering

o_Gangvei S-4

Torg/gateløp S-4809

o_Turvei/ friområde S-4809

Felt 1 Bolig/ forretning/annen offentlig eller privat, tjenesteyting (helse, velvære)/bevertning S-5184, 30.8.23

Felt 2 Boligbebyggelse S-5184, 30.8.23

Maks k 156,0

Maks k 166,0

Min k 132.0 Maks k 135,5

Maks k 145,2*

Maks k 153,2*

Maks k 147,5*

Maks k 147,7

Maks k 150,5

Maks k 147,2

Maks k 144,5

Maks k 143,9

Maks k 144,9

Maks k 140,6

0 20 40 60 80 100

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148356/ 86520628
Adresse: Statsråd Mathiesens vei 2
Gnr/Bnr: 123/3
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

110 - Bolig m.tilh. anlegg
150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
613 - Parkbelte i industristrøk

1110 - Boligbebyggelse
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
1320 - Hotell/overnatting
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2015 - Gang-/sykkelveg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2017 - Sykkelveg/-felt
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

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

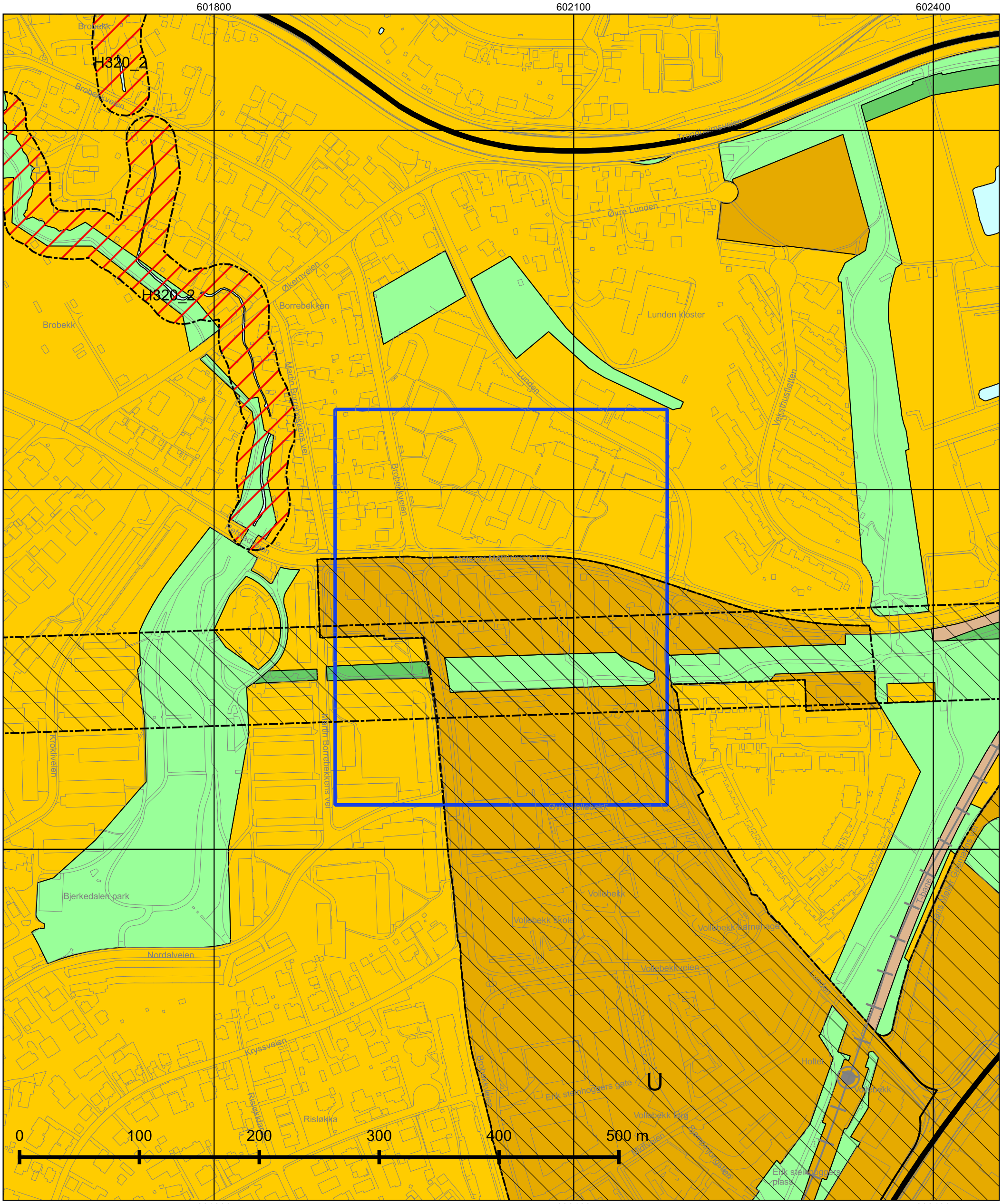
RpRegulertHøyde

Byggegrense
Byggegrense
Frisiktlinje
Regulert fotgjengerfelt
Regulert støttemur

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148356/86520628
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Skatteetaten

Dato
09.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 123 Bnr 3 Fnr 0 Snr 24

Eiendommens adresse:

Statsråd Mathiesens vei 2A, 0598 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 194 176
Som sekundærbolig:	kr 4 776 705

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.