

TØYEN

Borggata 12E



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 490 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/57 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

155 440,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

3894 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

5 790 410,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 240,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 144 970,-

ETASJE

6

FELLESFORMUE

27 147,-

BYGGEÅR

1988

# Din megler




**Anya Martinsen**

Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)

+47 472 65 457





# Stilig, fullt møblert 2R topp/ hjørneleilighet med hems | Vestvendt balkong på 8m<sup>2</sup> | Generøs takhøyde | Garasjeplass og heis

Velkommen til Borggata 12E!

Dette er en lys, lun og innbydende leilighet med gode romløsninger. Leiligheten oppleves som varm og harmonisk, med en fin kombinasjon av moderne løsninger og personlige detaljer. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse, samtidig som hemsen utnytter plassen på en smart og effektiv måte.

Sommeren kan nytes på en stor, vestvendt balkong på 8 m<sup>2</sup>. Her bor dere rolig og tilbaketrukket blant store grøntområder, likevel i nærheten av et pulserende og morsomt byliv.

- Nesten alt av inventar kan medfølge
- Svært romslig og god planløsning
- Synlige takbjelker gir leiligheten karakter
- Generøs takhøyde og spesielt god romfølelse
- Garasjeplass i underliggende anlegg
- Heis
- Meget sentralt med gangavstand til alle byens fasiliteter

























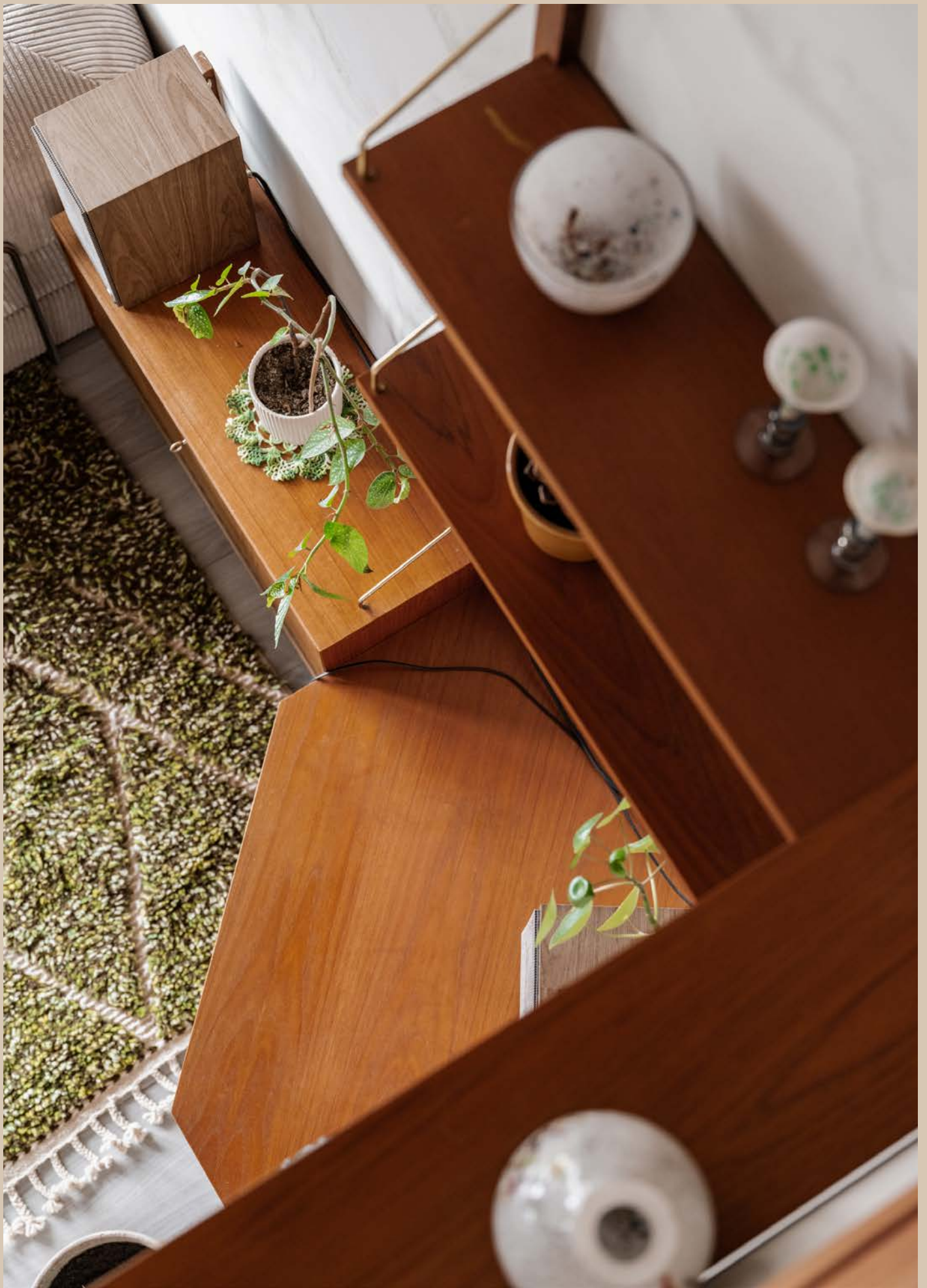
















# BALKONGEN









# Plantegning



# Borg gata 12e

## 6. Etasje



BORGGATA 12E

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 490 000

## Omkostning kjøper

5 490 000,00 (Prisantydning)

144 970 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 634 970 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

140 850 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
141 940 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

155 440 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
5 776 910 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

5 790 410 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 790 410

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 240,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: internett, vaktmester, parkering, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, felles byggforsikring, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Lån nr: 6030811657; Adm. lån 1 - Akonto renter 440,56

Lån nr: 6030811657; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 104,38

Bredbånd 200,-

Felleskostnader 3 496,-

## Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 144 970 pr. 01.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308105698

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo 7 750 161,00

Innfrielsesdato: 30.04.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Andel fellesgjeld: 57 217,18

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308116576

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo 10 597 667,79

Innfrielsesdato: 30.10.2053  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12  
 Andel fellesgjeld: 87 752,92  
 Administrasjonsavtale: Ja

Sum andel fellesgjeld kr 144 970,10,-, pr. 01.04.26.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har kollektiv internettavtale med Homenet 1000/1000.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 147 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 279 323 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 117 290 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etablert boligområde i hjertet av Oslo. Tøyen er en bydel i utvikling og "Tøyenløftet" har ført til at området er blitt attraktivt og kulturlivet blomstrer. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. På Tøyen Torg, en kort spasertur unna, finner du blant annet spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek og mye mer. Det er også et godt tilbud av dagligvarebutikker som Coop Extra og Joker innen gangavstand.

Veien er heller ikke lang til Grønland der du blant annet finner Grønland basar som byr på en rekke ulike servicetilbud som man trenger i det daglige. Apotek, kolonialforretninger, frisører, vinmonopol, serveringssteder og en rekke grønnsaksforhandlere preger det nærliggende gatebildet. Det er også flere hyggelige caféer og andre møteplasser i nærheten.

Det er kort vei til Grünerløkka med et bredt tilbud av trivelige kafeer og spisesteder. Her finnes det også gode shoppingmuligheter, barer og Ringen kino.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Tøyenparken, Middelalderparken, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Kampenparken. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

For den aktive kan området by på flere muligheter med blant annet Fresh Fitness Grønland, Tøyen Fitness og treningscenter samt Sverresgate park balløkke.

Offentlige kommunikasjoner i kort gangavstand med bussforbindelse en kort spasertur fra leiligheten hvor Linje 37 (Nydalen T - Helsfyr) tar deg rundt store deler av Oslo. Tøyen T-bane ligger bare 6 minutters gange unna. Fra denne stasjonen går alle t-banens linjer. Herfra kommer du deg med andre ord raskt og enkelt dit du skulle trenge.

## Parkering

Det medfølger en varig bruksrett til parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg. Garasjeplassen kan ikke overdras andre enn seksjonseiere i sameiet og kun etter søknad til styret. Det samme gjelder utleie av garasjeplassen. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Garasjeseksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap med en ideell andel hver. Det er 50 parkeringsplasser i garasjen. Plassene er knyttet til boligseksjonene ved private bruksrettsavtaler, som følger boligseksjonen ved overdragelse. Det er ikke adgang til å overdra bruksretten til andre seksjonseiere uten skriftlig samtykke fra styret. Garasjeseksjonen administreres av boligsameiets styre. Det er egne vedtekter for garasjesameiet, hvor fordeling og ansvar er regulert. Den til enhver tid eier av boligseksjon med tilhørende bruksrett er pliktig å gjøre seg kjent med vedtektene i garasjesameiet.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3894 m<sup>2</sup>

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.07.1989. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. Hemsene er ikke tegnet inn på disse tegningene, denne er etablert av dagens eier.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> bod.

6. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 m<sup>2</sup> balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Hemsen er ikke måleverdig areal, men har et totalt gulvareal på ca. 8 m<sup>2</sup>.

## Fellesarealer og rettigheter til

### bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Entré - velkommen hjem!

Innbydende entré med plass til yttertøy og oppbevaring. Praktisk løsning med knagger og sittebenk gir en funksjonell hverdag. Gangen har et lunt preg med gjennomgående materialvalg og gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen.

Stue og kjøkken

Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofa- og sittegruppe, og de store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys. Rommet oppleves luftig og har en lun atmosfære.

Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og har benkeplate i laminat. Det er frittstående kjøle-/fryseskap og komfyr, samt integrert oppvaskmaskin. Avtrekk skjer via balansert ventilasjonsanlegg. Hyggelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet, med plass til spisebord og flere sitteplasser. Perfekt for både hverdagsmåltider og gjester.

Baderom

Badet har vegger med våtromsbelegg og malt tak, samt gulv med vinylbelegg. Rommet er praktisk innredet med servant, toalett og dusjkabinett, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Oppvarming skjer via panelovn.

Soverom

Romslig og lunt soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rolige fargevalg og materialer skaper en behagelig atmosfære.

Praktisk og romslig walk-in garderobe med gode oppbevaringsløsninger i form av hyller, skuffer og hengeplass. Gir god oversikt og utnytter plassen svært effektivt.

Hems

Praktisk hems som utnytter takhøyden godt og gir

boligen et ekstra oppholdsrom. Her er det plass til seng eller madrass, og området egner seg godt som soveplass eller en hyggelig TV-/avslapningssone. Den åpne løsningen mot stuen bidrar til en luftig og spennende romfølelse.

#### Balkong

Vestvendt balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold og plass til sittegruppe. Her kan man nyte ettermiddags- og kveldssol i rolige omgivelser. Balkongen har utsyn mot felles grøntarealer og omkringliggende bebyggelse.

Innbo og løsøre: Medfølger leiligheten:

#### Soverom:

- seng
- 2 stk teak nattbord
- Speil og bilder om ønskelig
- gardiner

#### Garderobe:

- innredning
- speil
- gardintrapp
- alt av sengetøy / håndklær for utleie (Airbnb)

#### Gang/entre:

- teak hattehylle
- teak telefonbenk
- speil
- tivoli-lampe

#### Bad:

- Samsung vask og tørkemaskin

#### Stue:

- teak hjørnehylle
- sofa og puff (kan gjøres om til 3 ekstra senger til gjester/airbnb)
- håndlaget teppe i ull fra Marokko
- mobil A/C
- bambus 95-98% lystett rullegardin

#### Hems:

- 2 stk sakkosekker
- teakhylle
- teak sakselampe
- globus (inneholder Hue belysning)
- Samsung the frame 65"
- Samsung lydplanke m/ sub og bakhøytalere

#### Kjøkken:

- hvitevarer
- teak hylle/kjøkkenbord
- 2 stk teak kjøkkenstoler
- div kjøkkenutstyr kan medfølge om ønskelig, avtales med kjøper
- bambus 95-98% lystett rullegardin

#### Belysning:

- leiligheten er fult innredet med Philips Hue belysning, alt medfølger bortsett fra 2 stk makrame'er.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Byttet sikringer, monterte utelamper på veranda, koblet opp noen lampene og byttet alle stikkontakter. Arbeid utført av Elvern Elektro AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, Schneider ladeboks montert på leilighetens parkeringsplass i kjeller. Aneo Mobility tilbyr abonnement.

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

Ja, kun av faglært. Alt av vindu og verandadører ble byttet i hele leilighetskomplekset. Arbeid utført av OBOS prosjekt.

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

Ja, Vi Fikser AS bygget hems.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av kvartalsbebyggelse.

### Byggemåte

Boligblokk over 6 etasjer + kjeller. Betongdekke som skille ned mot underliggende leilighet.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre

og brann- og lydklassifisert entrédør.

#### Balkong

Vestvendt balkong på 8 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Borggata 12E, 0650 OSLO

Gnr. 230, bnr. 10, snr. 77, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

### Selger

Adrian Kårvåg

### Sameie

Boligsameiet Borggata 12

Organisasjonsnummer: 971280077

Sameiet består av 100 seksjoner. Boligsameiet Borggata

12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280077, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Boligsameiet Borggata 12 har 1 deltidsansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

Innkalling til årsmøte 2026:

Styret har arbeidet videre med oppfølgingen av årsmøtevedtak 10 (2024) om bygging av vinterhage m.m. innenfor en ramme på inntil 2 MNOK + indeksjustering, betinget av 70 % bomiljøtilskudd. Etter flere runder med å finne egnet entreprenør ble avtale inngått tidlig i 2025. Avtalen er betinget av at sameiet oppnår nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten. Offentlige søknader ble sendt inn via prosjekterende medio 2025, og søknadsprosessen pågår fortsatt.

Styret forventer svar før sommeren. Sameiet har allerede fått utsatt fristen for bomiljøtilskuddet to ganger. Gitt at den offentlige søknadsbehandlingen har trukket ut i tid, vil det etter all sannsynlighet være nødvendig å be om en ytterligere fristutsettelse. En slik utsettelse beror på Bydel Gamle Oslos vurdering, og er en forutsetning for at prosjektet kan gjennomføres innenfor de økonomiske rammene vedtaket bygger på.

Heisoppgradering

Styret har gjennom vinteren og våren arbeidet videre med forberedelser til utskifting av sameiets fem heiser i oppgang A–E. Dagens heiser nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, og full utskifting er nødvendig for å sikre fortsatt forsvarlig drift, tilfredsstillende tilgjengelighet og en moderne standard tilpasset beboernes behov.

Det er innhentet oppdaterte tilbud fra to ledende leverandører, KONE AS og Orona Norway AS, og forespørsel er også sendt TK Elevator. Som teknisk

rådgiver har styret benyttet BMA Heisteknisk Rådgivning for bistand til teknisk gjennomgang av mottatte tilbud. Begge mottatte tilbud ligger i størrelsesorden 7,5 - 8 millioner kroner eks. mva. for fem nye heiser, inkludert riving, miljøkartlegging, brannsignal og bygningsmessige arbeider.

Endelig leverandørvalg vil bli gjort etter at eventuelt tilbud fra TK Elevator foreligger og forhandlinger med foretrukket leverandør er gjennomført, og valgte tilbud sine tekniske aspekter er godkjent av teknisk rådgiver BMA. Styret tar sikte på å informere beboerne om valg av leverandør og fremdriftsplan i god tid før oppstart. Oppstart avhenger av kapasitet hos valgt tilbyder. Styret vil komme tilbake med ytterligere informasjon når kontrakt er inngått.

Tidligere har det blitt kommunisert at styret ønsker å finansiere dette med en kombinasjon av lån, oppsparte midler og ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Det vi kunne føre til økte felleskostnader.

Booking av fellesrom

I sameiet har vi et fellesrom som beboere og eksterne kan booke til ulike anledninger. Prisen for beboere er 500 kr per dag, og 2000 kr for eksterne. Man får da tilgang til fellesrommet fra kl. 12:00 til 11:00 påfølgende dag. Fellesrommet bookes gjennom en ny bookingløsning inne på Vibbo, hvor man betaler når man booker. Nylig ble også døren til fellesrommet knyttet til løsningen, og man vil nå få tilgang til å låse opp døren gjennom Unloc i perioden man leier.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Protector Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 1466253

Husdyr: Dyrehold er tillatt uten styrets godkjenning. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

**Forkjøpsrett:** Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse:** Det følger av eierseksjonslovens vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret.

**Godkjennelse kan,** jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn. Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

**Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:** Boligsameiet Borggata 12 hadde i 2025 samlede driftsinntekter på 6 633 838 kroner, hovedsakelig fra innbetalte felleskostnader. De totale driftsutgiftene var 4 871 386 kroner, der vedlikehold, kommunale avgifter og personalkostnader utgjorde de største kostnadene. Etter finansinntekter og finanskostnader endte sameiet med et positivt årsresultat på 792 301 kroner. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapitalen.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Energiklasse

F

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Selger informerer om at han betaler mellom 500-1000kr for strøm pr. mnd.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2819. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Pågående byggesaker:**

Borggata 12 A - oppføring av forsamlingshus

Det er sendt inn søknad for etablering av et ny bakgårdsbygg i sameiet i Borggata 12. Det søkes oppført et bakgårdsbygg på 30m<sup>2</sup> med lhørende uteplass i bakgården. Saken er under behandling og kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202507361>

Smedgata 29 - ombygging og fasadeendring av eksisterende bygg fra forretning og kontor til bolig og oppføring av tilbygg/nybygg - Bygg A og D - Tidligere adresse: Smedgata 25 A. Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504609>

Smedgata 19 - 25 - Ombygging, fasadeendring og bruksendring av verksted/lager til 5 boliger - Bygg B - Tidligere adresse: Smedgata 25 B. Saken kan følges her: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509169>

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Andel i realsameie: 1996/22364-6/105 02.05.1996 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 10 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/91

Heftelser i eiendomsrett:

1924/993832-1/105 17.05.1924 ERKLÆRING/AVTALE  
Best om lampefeste for gatelykt  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 10

GRUNNDATA  
1988/50838-1/105 29.07.1988 SAMMENSLÅTT MED  
DENNE MATRIKKELENHET:  
GNR 230 BNR 11,12,13,14,136 OG 137  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/50842-2/105 29.07.1988 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 77  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 55/8732  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 92 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Fra sameiets vedtekter:

Ved utleie eller fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om utleie eller fremleie meldes via forretningsfører på standard skjema som mottas ved henvendelse til styret eller forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet ved fremleie klart blir overbefolket.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det

understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 48 104,73  
 Grunnpakke bolig info kr 11 700,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 500,00  
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 138 579,73

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen  
Eiendomsmegler | Partner  
anya.martinsen@emera.no  
Tlf: 472 65 457

Christoffer Vindum  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner  
christoffer.vindum@emera.no  
Tlf: 918 19 365

## Ansvarlig megler

Anya Martinsen  
Eiendomsmegler | Partner  
anya.martinsen@emera.no  
Tlf: 472 65 457

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
Organisasjonsnummer 934963407  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

04.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BORGGATA 12E

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260094	
Selger 1 navn	
Adrian Kårvåg	
Gateadresse	
Borggata 12E	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260094

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi Fikser AS bygget hems

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført av MIN-TAKST AS

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Kårvåg	d762a92ade56805fc7b1ff 823a8c6bd4cd4545e8	11.04.2026 10:46:47 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 02260094

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

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Borggata 12 E, 0650 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 230, bnr. 10, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 21674-1010

Referansenummer: JO4334

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



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

## MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkagesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

### Rapportansvarlig

*Tore Haugstulen*

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516





# 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 fuktstøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

Pen leilighet med 8m2 vestvendt balkong.  
Parkeringsplass i kjeller med billader.

Boligblokk over 6 etasjer + kjeller.  
Betongdekke som skille ned mot underliggende leilighet.  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Oppvarming  
Elektrisk oppvarming.

Vestvendt balkong på ca 8m2.

### **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988**

**INNVENDIG** [Gå til side](#)

Boligen har en hems i stue med teppe på gulv og malte overflater.  
Målt gulv areal 8m2

**VÅTROM** [Gå til side](#)

Våtrom med malte vegger og tak i betong, belegg på gulvet.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

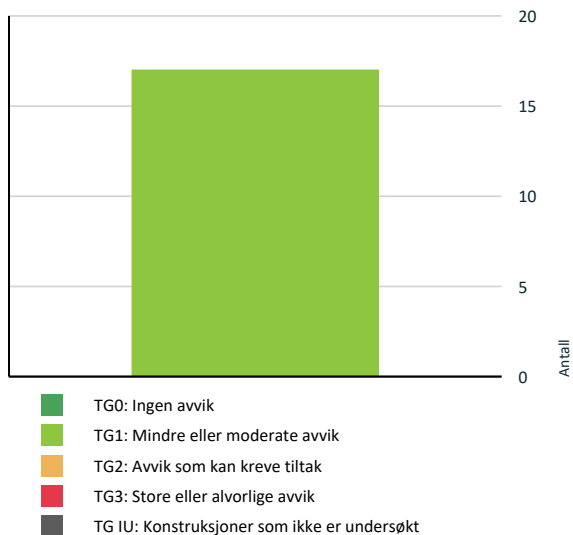
### **Boligbygg med flere boenheter**

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1988

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

#### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

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

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Vestvendt balkong på ca 8 m<sup>2</sup>.



### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

#### 6 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### 6 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### 6 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

#### 6 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

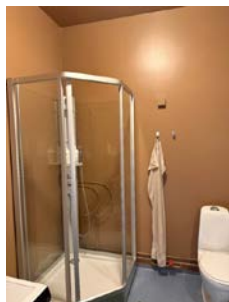
**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.





# Tilstandsrapport



## 6 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 6 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 6 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Integriert oppvaskmaskin.



## 6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser 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, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Skjult anlegg

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 sikringer ble byttet av Elvern Elektro AS i begynnelsen av 2023, De byttet også alt av stikkontakter og monterte noen lamper.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Elvern Elektro AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

i følge eier

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

**Nei i følge eier**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei i følge eier**

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

**Nei i følge eier**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

### Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningsakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).



# Tilstandsrapport





# 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

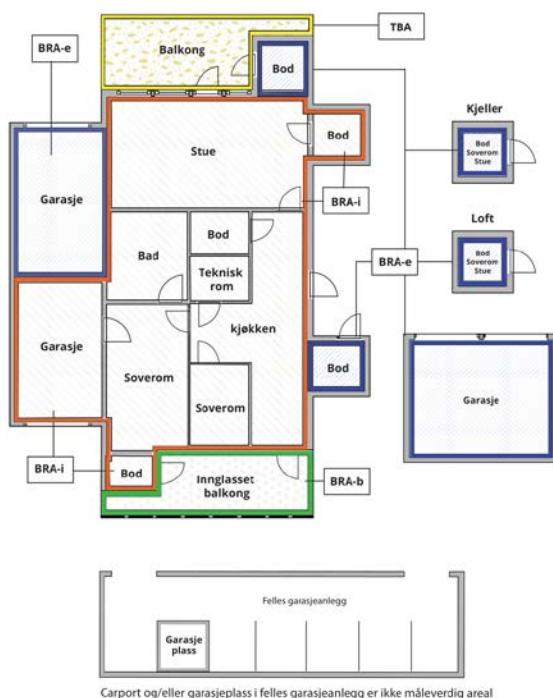
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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.

## Areal 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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6 Etasje	53	4		57	8	8	65
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>4</b>			<b>8</b>	<b>8</b>	<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, hems	Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	10		77	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Borggata 12 E

#### Hjemmelshaver

Kårvåg Adrian

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	16.04.2026	
3	16.04.2026	
4	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260094 . Vår ref.: 2431-1-077

Dato: 10.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Borggata 12  
Organisasjonsnr: 971280077  
Seksjonseier: Kårvåg, Adrian  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 077  
Adresse: Borggata 12 E, 0650 OSLO  
Seksjonsnummer: 77  
Gnr. 230  
Bnr. 10

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1466253.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Garasje i kjeller med egne vedtekter. Noen seksjonseiere har varig bruksrett til sin garasjeplass. Garasjeplassen følger boligseksjonen ved salg. Garasjeplassen kan ikke overdras andre enn seksjonseiere i sameiet og KUN etter søknad til styret. Det samme gjelder utleie av garasjeplassen. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Sameiet har en stående beslutning om at felleskostnader og garasje skal årlig reguleres med KPI. Sameiet har kollektiv internettavtale med Homenet 1000/1000 Dyrehold er tillatt. Se husordensreglenes punkt 31. Varmtvann, varme eller TV er ikke inkludert i felleskostnader. Nye eiere må logge inn på Vibbo og oppdaterer kontaktinfo. Felleskostnadene økes med 4 % fra 01.01.2026. Internett økes til faktisk kostnad til 200 kr pr. seksjon pr. måned fra 01.01.2026.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge**  
Lånenr.: 60308105698  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,25%  
Restsaldo: 7 750 161,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2039  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge**  
Lånenr.: 60308116576  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,25%

Restsaldo	10 597 667,79
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 240,93,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 6030811657; Adm. lån 1 - Akonto renter	440,56	
Lån nr: 6030811657; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	104,38	
Bredbånd	200,00	
Felleskostnader	3 496,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 140,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 532,-
Annen formue:	27 147,-
Gjeld:	146 319,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Nordea Bank Abp, Filial I Norge</b>
Lånenummer:	60308105698
Restsaldo:	57 217,18
Kapitalkostnader:	1 596,27
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>Nordea Bank Abp, Filial I Norge</b>
Lånenummer:	60308116576
Restsaldo:	87 752,92
Kapitalkostnader:	548,91
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144 970,10,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: [aleksandar.damcevski@OBOS.no](mailto:aleksandar.damcevski@OBOS.no) eller telefon: 22 86 82 07.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Goran Asanovic, e-post: [post@borggata12.no](mailto:post@borggata12.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

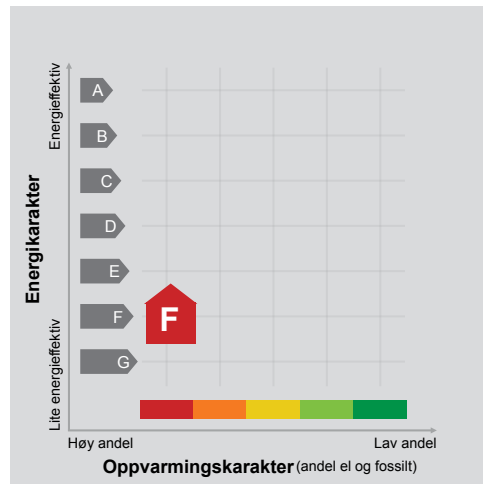
# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Adresse	Borggata 12E
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	77
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	81053006
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-227085
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

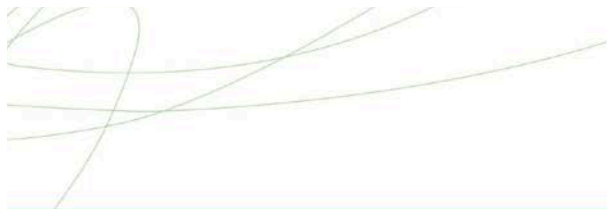
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

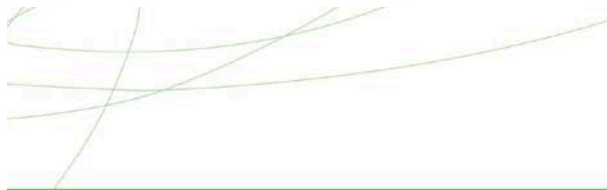
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Annen bolig

**Byggeår** 1988

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 56

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Borggata 12E	81053006	H0602	77	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	ANNEN BOLIG
Byggear	1988

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	39 m <sup>2</sup>
Areal tak	56 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	56 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	56 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	140 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,24 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	204,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	5,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,28 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.11.2023

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	146,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	218,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 973 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	249,51 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 577 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	249,51 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 973 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 973 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 973 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**BOLIGSAMEIET BORGGATA 12**

Vedtekter for sameiet, endret på ordinært årsmøte 2018, sist endret 27.04.2022.

**§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL**

Boligsameiet Borggata 12 består av 97 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, hvorav 1 er garasjeseksjon, totalt 100 seksjoner av eiendommen gnr. 230 bnr. 10 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

Garasjeseksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap. Det er 50 parkeringsplasser per dags dato.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Seksjonseiere som har bruksrett til garasje plass er selv ansvarlige for å få tinglyst sin ideelle andel av garasjeseksjonen.

**STYRET**

**§ 2 STYRET**

Sameiet ledes av et styre sammensatt av styreleder, samt inntil 4 styremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år, såfremt årsmøtet ikke beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styret velges av årsmøtet.

Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden avsluttes. For å sikre kontinuitet tilstrebes det at ikke alle medlemmer står på valg samme år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer, som oftest senest ved neste styremøte.

**§ 3 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT I STYRET**

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å

Side 1 av 12

opptre på vegne av fellesskapet av seksjonseiere om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

#### **§ 4 INNKALLELSE TIL STYREMØTE**

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

#### **§ 5 STYRETS KOMPETANSE M.V**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøter.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer. Styret kan ikke pantsette eller tinglyse andre heftelser på sameiets eiendom.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall.

I fellesanlegg representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

#### **§ 6 ANSATTE OG FORRETNINGSFØRER**

Styret ansetter, sier opp og meddeler avskjed overfor funksjonærer. Styret gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfylder sine forpliktelser.

Styret engasjerer og inngår avtale med forretningsfører.

#### **ÅRSMØTET**

#### **§ 7 OM ÅRSMØTE**

Den øverste myndighet i boligsameiet er årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. For ekstraordinært årsmøte kan minimumsfristen settes til 3 dager dersom spesielle forhold tilsier det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører senest 21 dager før møtet. Styret skal i god tid på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

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

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet senest innen 14 dager etter årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Årsmøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## **§ 8 ÅRSMØTETS KOMPETANSE**

Beslutninger på årsmøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene

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

## **§ 9 SÆRLIG OM ORDINÆRT ÅRSMØTE (ÅRSMØTE)**

Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. I tillegg til sakspapirer iht § 7 skal styrets årsrapport med revidert regnskap følge innkallingen

Det ordinære årsmøtet (årsmøtet) skal:

- a. Behandle årsrapporten fra styret.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet
- c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- d. Velge styre

## **§10 SÆRLIG OM EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

## **§ 11 STEMMERETT OG AVSTEMMING I ÅRSMØTER**

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **§ 12 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om avtale overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **RÅDERETT**

### **§ 13 RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene.

Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjonen skal godkjennes av styret, men slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie eller fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om utleie eller fremleie meldes via forretningsfører på standard skjema som mottas ved henvendelse til styret eller forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet ved fremleie klart blir overbefolket.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. For det tilfelle at seksjonseier allerede er en juridisk person vil reglene få den anvendelse at erverver må være en fysisk person. Styret kan søkes om unntak fra nevnte bestemmelse, men styret står fritt til å fatte vedtak i saken.

Seksjonseierne, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere av seksjon godtar boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

## **FELLESUTGIFTER, PANTERETT OG VEDLIKEHOLD**

### **§ 14 INNBETALING OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER**

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Som fellesutgifter omfattes blant annet samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, vedlikeholdsutgifter, drift av hovedbygning, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **§ 15 BOLIGSAMEIETS PANTERETT**

De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 16.juni 2017 nr. 65 panterett i den enkelte seksjon for krav sameiet måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

### **§ 16 HEFTELSESFORM**

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

## § 17 VEDLIKEHOLD

### a. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater,
- h) rør (fra fellesledningen og inn i bruksenheten), ledninger, mv., i ikke-bærende konstruksjoner (herunder påstøp og lettvegger), samt sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innvendige dører og vinduer med karmen, inkludert balkongdør

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (herunder ved plutselig ytre påvirkning) på noe innenfor seksjonseierens vedlikeholdsansvar - for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk -, og seksjonseierne skal tegne forsikring for slike skader så langt det er mulig. Sameiet skal likevel dekke seksjonseierens kostnader ved utbedring av slike tilfeldige skader, så langt seksjonseieren kan dokumentere overfor styret at den tilfeldige skaden er dekket av sameiets

(8) Alle arbeider utført på bad skal være i henhold til gjeldene Plan og Bygningslov med tilhørende forskrifter. Sameiet vil på vanlig måte ha et rettmessig krav på erstatning dersom sameiet lider et tap som følge av mangelfull utførelse. Kan sameiet dokumentere økning i premie som følge av skaden vil sameiet kunne kreve erstattet dette som et tap. Skulle styret bli gjort kjent med at rehabilitering er skjedd i strid med gjeldende regler vil også forretningsfører bli underrettet, og eiendomsopplysningene vil bli oppdatert tilsvarende. Disse opplysningene utleveres eiendomsmeidler ved et eventuelt salg av seksjonen.

(9) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(11) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

## **b. Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, herunder reparasjon og utskifting av blant annet vinduer, isolerglass, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, når det er nødvendig. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader som ikke faller inn under seksjonseierens ansvar.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner annet som nevnt i andre ledd ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## **§ 18 SÆRSKILT OM VÅTROM**

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for og plikt til å vedlikeholde sluk, rør frem til sluk, vann- og fuktspærre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann.

## **§ 19 DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt uten styrets godkjenning. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

## **§ 20 ORDENSREGLER**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Alle beboere/brukere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og seksjonseierne og beboerne er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

## **§ 21 KAMERAOVERVÅKNING**

Kameraovervåkning av sameiets fellesarealer er tillatt. Styret kan iverksette kameraovervåkning av fellesarealene etter nærmere varsel til seksjonseierne.

## **§ 22 MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder sitt ansvar for eventuelle leietakere, fremleietakere eller andre beboere/brukere av seksjonen sine vesentlige mislighold, og aktiv oppfølging av slike, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens/beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven §397. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 23 SÆRSKILT OM SEKSJONSEIERE, LEIETAKERE OG BEBOERE/BRUKERE AV SEKSJONENE SITT ANSVAR**

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Atferdsregler og andre forpliktelser overfor sameiet skal følges av alle seksjonseierne, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere av seksjoner og fellesarealer, jf. særlig §§ 17-20 og Husordensreglene.

Seksjonseierne er overfor sameiet ansvarlige for leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere i sine seksjoner, herunder for deres mislighold og oppfølging av slike. Mangelfull oppfølging av slike vesentlige mislighold vil være grunnlag for tvangsfravikelse salgspålegg mot seksjonseieren i samsvar med § 22 i vedtektene (jf. eierseksjonsloven §§ 38 og 39).

Brudd på ovenstående og andre uaktsomt skadevoldende handlinger vil bli påtalt av styret, og kostnader sameiet derved påføres vil bli krevet dekket - som kostnad knyttet til den enkelte bruksenhet eller ved krav om erstatning.

## **§ 24 FORSIKRING**

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

## **§ 25 MINDRETALLSVERN**

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

## **§ 26 MELDEPLIKT**

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som seksjonseieren oppdager. Seksjonseier plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet.

## **§ 27 GARASJESEKSJONEN**

Garasjeseksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap med en ideell andel hver. Det er per dags dato 50 parkeringsplasser i garasjen. Plassene er knyttet til boligseksjonene ved private bruksrettsavtaler, som følger boligseksjonen ved overdragelse. Det er ikke adgang til å overdra bruksretten til andre seksjonseiere uten skriftlig samtykke fra styret.

Garasjeseksjonen administreres av boligsameiets styre. Det er egne vedtekter for garasjesameiet, hvor fordeling og ansvar er regulert. Den til enhver tid eier av boligseksjon med tilhørende bruksrett er pliktig å gjøre seg kjent med vedtektene i garasjesameiet.

## **§ 28 FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

For øvrig kommer lov av 16 juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

## **§ 29 Lån for Individuell Nedbetaling (IN-lån/Administrasjonsavtale for sameier)**

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**BORGGATA 12 GARASJESAMEIE**

Vedtekter sist vedtatt på ordinært sameiermøte 31.mars 2011.

**1. EIENDOMMEN**

Borggata 12 garasjesameie ("Garasjesameiet"), består i hovedsak av garasje med parkeringsplasser beliggende på anleggseiendommen gnr. 230 bnr. 10 i Oslo kommune og eies av 91 seksjoner i Boligsameiet Borggata 12 ("Boligsameiet").

Garasjesameiet består av til sammen 50 parkeringsplasser. Plassene skal være boligparkering for Boligsameiet.

**2. FORMÅLET MED VEDTEKTENE**

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold mv av Garasjesameiet.

**3. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE**

Sameierne som har ervervet bruksrett til garasjeplass, kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass, jfr. Bilag 1

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller gods på parkeringsplassen, har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

**4. JURIDISK RÅDERETT**

Sameierne har, med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter med bilag, den fulle råderett over sin sameierandel.

Parkeringsplassene og bodene kan kun disponeres av sameierne i Boligsameiet Borggata 12. Denne retten skal tinglyses på eiendommen.

Styret i Boligsameiet kan endre plasseringen av parkeringsplasser dersom dette er i sameiernes interesser.

Bruksretten til parkeringsplass følger boligseksjonen, og kan kun overdras til andre sameiere i eierseksjonssameiet. Boligsameiets styre og forretningsfører skal søkes skriftlig ved salg av bruksrett til garasjeplass når denne overdras uavhengig boligseksjonen. Det skal opplyses om kjøper og overdragelsestidspunkt. Det skal mottas et skriftlig samtykke fra styret eller forretningsfører om at overdragelsen er godkjent. Vedlagt samtykket skal det følge en oppdatert liste over fordelingen av plassene (bilag 1). Det vil bli belastet et eierskiftegebyr på 4 ganger rettsgebyr for administrasjonen ved overdragelser.

Side 10 av 12

Selger er ansvarlig for felleskostnadene inntil slik melding er gitt.

Senere erververe er bundet av vedtektene, og det er rettighetene etter vedtektene som kan overdras. Selger er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg.

Sameierne med bruksrett kan kun leie ut parkeringsplass til andre beboere i eierseksjonssameiet. Ved utleie skal det gis melding til boligsameiets forretningsfører om leietaker og leieperiode.

Bruksrett til boder er knyttet til boligene og kan ikke selges til andre.

Den enkelte bruker av parkeringsplassene og bodene er forpliktet til å følge vedtektene, de ordensregler som eventuelt vedtas for sameiet, og for øvrig de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. (Bilag 2)

## **5. MISLIGHOLD**

Garasjesameiet har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp, dersom sameier misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter vedtektene og garasjereglene.

Legalpanteretten i eierseksjonsloven gjelder også forpliktelsene i Garasjesameiet.

## **6. BRUKSBEGRENSNINGER**

Sameiet forplikter seg til å overhold sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer/begrensninger for bruk av garasjeplasser i garasjeanlegget.

## **7. SAMEIERMØTE**

Sameiermøtet i Garasjesameiet består av sameierne i Boligsameiet, og gjennomføres samtidig med sameiermøtet i Boligsameiet.

Innkallelse finner sted etter reglene i Boligsameiet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 20 % av sameierne krever det. Slikt sameiermøte innkalles i tilfelle med minst 8 dagers varsel.

På sameiermøtet har hver sameier en stemme. Alle vedtak treffes ved simpelt flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

## **8. STYRE**

Styret i Garasjesameiet er det til enhver tid valgte styre i Boligsameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Garasjesameiet ved sine underskrifter.

## **9. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEN**

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Vedlikeholdet skal til en hver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

Sameier med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene (bilag 1).

## **10. FORRETNINGSFØRER**

Innkrevning av fellesutgifter fra sameierne med bruksrett uføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre egen kostnadsoversikt for garasjeseksjonen.

## **11. KOSTNADER**

Til dekning av fellesutgiftene skal sameierne med bruksrett betale månedlig å konto beløp til Eierseksjonssameiet.

## **12. BILAG**

<b>Bilag 1</b>	Oversikt over bruksretter til garasjeplasser.
<b>Bilag 2</b>	Ordensregler garasje

# Husordensregler for Borggata 12

Publisert 27-09-2016, sist endret 3. mai 2017

## GENERELT

1. Disse husordensregler er ment som adferdsregler i sameiet og mellom sameiere.
2. Sameiermøtet er besluttsende organ i forhold til endringer i husordensreglene. Styret er satt til å håndheve reglene, og vaktmester er av styret bemyndiget til å påse at reglene følges i det daglige.
3. Seksjonseiere, leietakere, fremleietakere og øvrige beboere/brukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlige for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og av deres besøkende.  
Seksjonseier plikter ved utleie å overlevere leietaker ett eksemplar av disse husordensregler, og ved fremleie plikter hovedleier (som fremleier/utleier) å gjøre det samme overfor fremleietaker (leietaker). Utleie skal meldes på eget skjema via forretningsfører, og leietaker skal signere på dette skjemaet at de har mottatt og forstått pliktene som følger av husordensreglene.  
Utleie meldes så snart leieavtale er inngått. Utleier bærer ansvaret om leietaker nektes å leie av styret.
4. Brudd på husordensregler skal ordnes opp ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.
5. Husordensreglene er en del av sameiernes forpliktelser, og brudd på reglene – herunder mangelfull oppfølging av eventuelle leietakere, fremleietakere og/eller andre beboere/brukere sine mislighold – kan medføre tvangssalg m.v. videre er seksjonseiere, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere økonomisk ansvarlige for brudd på ovennevnte regler som medfører skade på sameiets eiendom eller andre kostnader for sameiet.

## LEILIGHETENE

6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres.
7. Mellom kl 1830 og 0600 er bruk av boremaskin, hamring og annet særlige støyende arbeid forbudt. Mellom kl 2300 og 0600 må det vises særlig hensyn ved bruk av Radio, TV, vaske- og oppvaskmaskin, dusj/bad etc. På søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
8. Ventilene i vinduer og for øvrig må holdes tilstrekkelig åpne til at leiligheten ikke påføres fuktskader og for å hindre vakuum.  
Avtrekksvifte må ikke monteres på avtrekket.  
Ventiler på kjøkken og bad må holdes rene og i orden.
9. Markiser er tillatt satt opp, men bruk materialer, farger og mønstre i lyse gråtoner.
10. Balkong- og terrassekasser må plasseres innenfor terrasse/balkongkant.
11. Det skal kun oppbevares gjenstander på en balkong som naturlig hører hjemme der, så som balkongmøbler, parasoll og grill.  
Gjenstander som for eksempel skap, bildekk og parabolantenner skal ikke stå på balkongen.  
Om balkongen brukes til oppbevaring kan dette medføre brannfare. I de tilfeller der styret vurderer at det foreligger brannfare kan det kreves adgang til leiligheten for å fjerne gjenstander fra balkong/terrasse for seksjonseiers regning og risiko.
12. Grilling på balkong er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.
13. Bruk av slange på balkong/terrasse for vanning av blomster eller vask av balkong/terrasse er forbudt.

14. Det er ikke lov å riste tepper o.l. fra balkong eller vindu.
15. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger.
16. Alle seksjonseiere er ansvarlig for å melde i fra til styret om mulige skadedyr i egen leilighet eller fellesarealer. Ved slik varsling vil skadedyrsfirma fjerne skadedyrene, og seksjonseier vil kun betale 20% av kostnaden, resten betales av sameiet. For det tilfellet at seksjonseier ikke har meldt fra vil seksjonseier måtte betale hele kostnaden.

#### **OPPGANGENE**

17. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst og ingen beboer har lov til å slippe inn andre personer enn de han gir adgang til egen bolig.
18. Det er ikke tillatt å plassere noe i oppgangene. Dersom noen ønsker å ha blomster eller andre pyntearrangementer i gangene må de selv holde rent rundt disse.
19. Postkasseskilt kan fås ved henvendelse til styret. Bruk utleieskjemaet.

#### **BODENE**

20. Bodene skal holdes ryddige og oversiktlige. Det er strengt forbudt å oppbevare illeluktende eller brannfarlige stoffer i bodene.  
Styret kan be eiere av boder om å rydde bodene om styret vurderer det dit hen at det foreligger brannfare.
21. Det er forbudt å plassere gjenstander utenfor bodene. Disse vil bli fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko.

#### **SØPPELROM OG AVFALL**

22. Beboerne plikter å sørge for at søppel som bringes til søppelrom er pakket forsvarlig inn og sørge for at det legges opp i søppelcontainerne.  
Papircontainer skal benyttes til aviser, kartong og annet papir.  
Glass og metall skal kastes ved avfallsstasjoner andre steder i bydelen.  
Spesialavfall så som tv-apparater, vaskemaskiner, kjøleskap, malingsrester, byggeavfall (trevirke, gips etc) er seksjonseier selv ansvarlig for å frakte bort for egen regning. Seksjonseier vil faktureres for kostnadene ved å frakte dem bort og levere dem inn, gjort av innleid selskap.

#### **GARASJEANLEGG**

23. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst.
24. Sender for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen. Tyveri av gjenglemt sender må straks meldes fra til vaktmester.
25. Ingen har lov til å bruke garasjeanlegget til lekeplass, oppholdssted eller til reparasjoner av bil eller annet kjøretøy.
26. Alle biler som er uten registreringsskilt vil bli fjernet omgående for eiers regning og risiko. Er bilen forsikret, men uten skilt/betalt årsavgift, må det på forhånd sendes skriftlig melding til styret slik at bilen ikke fjernes.

#### **GRØNTANLEGG OG BAKGÅRD**

27. Det arrangeres minimum 2 dugnader hvert år, hver vår og hver høst.
28. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre og uføre, og ved transport av tunge og mange kolli, og da

bare for kort tid. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da det er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.

Ved ulovlig parkering blir kjøretøyet borttauert uten ytterligere advarsel og for eiers regning og risiko.

29. Moped- og motorsykkkelkjøring på gangveiene er forbudt. Plen og grøntområder skal ikke benyttes som gangvei.
30. Ballspill (fotball, håndball, tennis etc) i bakgården, enten det dreier seg om gangveier, plener eller foran inngangene er ikke tillatt.  
Uvettig sykling og sykling på gressplenene er forbudt.  
All annen lek skal foregå slik at det ikke sjenerer andre beboere unødig.  
Det skal være ro i bakgården kl. 21.00 og ikke høylytt aktivitet på balkongene etter kl. 23.00 alle dager.

#### **DYREHOLD**

31. Dyrehold er tillatt uten styrets godkjenning. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

#### **EIERSKIFTE**

32. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.  
Utleie skal meldes til forretningsfører på eget skjema. Ved bytte av leietakere skal nytt skjema sendes slik at forretningsfører har oppdaterte opplysninger på hvor mange som bor i sameiet samt at leietakere har mottatt og lest husordensreglene.  
Seksjonseier har fortløpende plikt til å sørge for at standard postkasseskilt og andre navneskilt er oppdatert med alle gjeldende beboere. Det er ikke tillatt å bruke annen merking av postkasser o.l. enn navneskilt godkjent av styret.  
Manglende oppfyllelse av seksjonseiers meldeplikt fører til at vedtektenes § 22 (Mislighold) kommer til anvendelse.

#### **RØYKING**

33. Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegget, oppganger, heiser eller i andre innendørs fellesarealer.

# ORDENSREGLER

## FOR GARASJESAMEIET I BORGGATA 12

Reglene sist endret på ordinært årsmøte 27.april 2022.

### 1. FORMÅL

Garasjeanleggene kan bare brukes til parkering av kjøretøy og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.

Unødvendig opphold og lek i garasjeanleggene og utenfor inngang til garasjeanleggene skal ikke forekomme.

### 2. FERDSEL

All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

### 3. PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede plassene.

### 4. RETT TIL PARKERINGSPLASS

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt i forbindelse med salget/seksjoneringen av eiendommen. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter skriftlig søknad fra de berørte garasjeplassene.

### 5. UMLEIE

Ved utleie av parkeringsplass til andre beboere (jfr pkt. 4 i garasjevedtektene) skal styret og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn, seksjonsnummer og telefon til leietaker.

### 6. OPPBEVARING

Oppbevaring av inntil to sett sommer-/vinterdekk og stålskap er tillatt innenfor egen parkeringsplass.

### 7. ULOVLIG OPPBEVARING

Det skal ikke oppbevares noe på parkeringsplassen utover det som er spesifisert i §6. Parkeringsplassen kan kun brukes for kjøretøy i aktiv bruk. Det vil si at heller ikke avskiltede biler eller biler i opplag kan oppbevares på parkeringsplassen.

Det skal spesifikt ikke oppbevares olje, kjemikalier eller lignende brannfarlige stoffer i garasjen, annet enn i ev. stålskap.

### 8. INNGANGER OG INNKJØRSLER

Dørene og portene inn til garasjeanleggene skal alltid være lukket og låst.

### 9. RENGJØRING OG VEDLIKEHOLD

Ved behov for rengjøring, vedlikehold eller tilsvarende plikter av hele garasjen, plikter bruker etter varsel å flytte kjøretøyet og rydde garasjeplassen. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.

Styret, 31. mars 2011



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2431  
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2431>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 28. april kl. 18:00.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Møte over teams

Det blir avholdt et møte over teams samtidig som den digitale avstemningen åpner. Her vil vi gå gjennom innkallingen og det er mulighet for å stille spørsmål og diskutere saker.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret fremmer at vår saksbehandler i Obos, Mia Gabrielsen, velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Mia Gabrielsen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Veronica Gyring og [Navn] er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Innkalling ble sendt .... i tråd med vedtektene.

**Styrets innstilling**

Møteinnkallingen godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 2431 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret settes til 250 000 kr, fordelt mellom ekstern styreleder og to ordinære styremedlemmer.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

---

Sak 6

## Avstenging av bakgård

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Basert på et uttalt ønske fra beboere har styret innhentet innledende tilbud på avsperring av bakgården, mellom oppgang E og den nyoppsatte sykkelboden. Styret ønsker å bruke opp til 500 000 kr på å gjennomføre prosjektet.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at saken vedtas.

**Forslag til vedtak**

Styret bruker inntil 500 000 kr på å stenge av bakgården.

---

Sak 7

## Dugnad

**Forslag fremmet av:**

Daniel Bjerkan

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslår å øke felleskostnadene med 100,- per måned, også får man igjen beløpet ved oppmøte på dugnad (2 i året). Dette var en ordning i borettslaget jeg bodde i tidligere og fungerte bra.

Effekter: økt oppmøte, mer rettferdighet blant de som stiller og ikke, god samvittighet om man ikke kan stille den dagen, økte midler til fellesutgifter for pengene fra fraværende. Med flere som stiller på dugnadene blir vi også fortere ferdig med oppgavene.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas og ønsker heller å finne andre tiltak for å få økt oppslutning på dugnader.

Felleskostnadene kan ikke økes med flatt beløp, en evt økning av felleskostnader må fordeles etter eierbrøk. Mens "betalingen" vil bli et fast beløp.

Det blir ekstra arbeid for styret å administrere en slik ordning med registrering av oppmøte på dugnad. Selve refusjonen/ betalingen må utføres fra forretningsfører, som utløser en kostnad for sameiet.

### Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med 100,- per måned, hvor beløpet returneres ved oppmøte på dugnad, 600,- per dugnad.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Det jobbes med å få kandidater til styreverv. Styret oppfordrer til å melde interesse til styret i forkant av årsmøte.

### Roller og kandidater

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- „,
- ..
- ..,

- Joakim Larsen Damsgaard

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- „ „
  - Ola Hulbak
-

## **Styrets årsberetning 2024/2025**

### **Styret har bestått av følgende personer:**

Goran Asanovic, styreleder (på valg i 2026)

Asbjørn Karlsrud, styremedlem (på valg i 2026, men har flyttet og ønsker å sitte 1 år til med forbehold\*)

Joakim Damsgaard, styremedlem (på valg i 2025, tar gjenvalg)

Ola Hulbak, vara - (på valg i 2025)

Anne Lise Frøkedal, vara (på valg i 2025)

Styret har i denne perioden avholdt 10 styremøter.

### **Overordnet**

Styreåret har vært roligere enn de siste årene med tanke på større prosjekter, men arbeidsmengden har vært stor siden vi kun var 3 i styret i motsetning til tidligere år. Vi håper derfor at vi kan få inn minimum et styremedlem til i neste styreperiode.

Arbeidet i perioden har vært preget av oppfølging av enkeltbeboere, eksterne tjenesteleverandører og planleggingsarbeid for kommende store prosjekter.

### **Vinterhage m.m.**

Det ble på årsmøtet i 2024 vedtatt at styret skulle innhente tilbud for etablering av vinterhage med mer. Styret mottok et tilbud som etter nærmere vurdering ikke tilfredsstilte kravene til prosjektet og som med nødvendige endringer ville gå utover den økonomiske rammen som var vedtatt. Styret har derfor gått ut på nytt med å innhente tilbud og håper på å finne en løsning som lar seg gjennomføre både innenfor tidsfristene for kommunale tilskudd og innenfor de årsmøtevedtatte økonomiske og kvalitetsmessige rammene fra sameiet.

### **Lås- og kamera-system**

Inngått kontrakt med Automatikk-service AS for tjenester knyttet til lås- og kamerasystem. Her skal driftsansvar for nøkkelbrikker, låser og kameraovervåking overføres til Automatikk-service AS, både for å effektivisere dette arbeidet og samtidig avlaste sameiestyret.

### **Heisoppgradering**

Styret har i løpet av året innhentet tre ulike tilbud på levering av heis til alle de fem oppgangene i Borggata 12. Styret mener at det er nødvendig å skifte ut heisene gitt hyppigheten på reparasjoner og den økte driftskostnaden på de nåværende heisene. I løpet av året har det vært flere langvarige perioder med stans i enkelte heiser, som medfører store utfordringer for enkelte beboere. Dette risikerer sameiet at blir en vedvarende problematikk og styret har derfor begynt prosessen med å bytte ut heisene.

Tilbudene styret har mottatt strekker seg fra 10 til 14 millioner kroner, og styret vil i videre arbeid gjøre en vurdering av forholdet mellom pris og kvalitet, med mål om best økonomisk og driftsmessig resultat. Styret vil innhente økonomisk og heisteknisk kompetanse for å sikre at styret lander på det beste alternativet for sameiet og kompensere dette økonomisk. Styret ønsker å finansiere dette prosjektet med en kombinasjon av lån, bruk av oppsparte midler og ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Dette vil kunne medføre noe økning i felleskostnader. Beboere vil motta informasjon om ekstraordinær innbetaling på et senere tidspunkt.

Prosjektet vil tidligst kunne iverksettes sommeren/høsten 2025.

### **Energirådgivning og energisparingstiltak**

Følgende saker ble vedtatt på forrige årsmøte som styret skulle følge opp:

- Energisparetiltak - varmpumper i trappeopp ganger
- Energisparetiltak - Oppgradering til direktdrevne vifter

I etterkant av årsmøtet har styret fulgt opp disse vedtakene, men har mottatt vurdering fra energirådgiver som tilsier at montering av varmpumper ikke vil la seg gjennomføre på grunn av hvor dette måtte monteres på bygget. Oppgraderingen til direktdrevne vifter ble utsatt på grunn av behov for rens av ventilasjonsanlegg.

### **Utendørsbelysning**

Lysarmaturer er byttet.

### **Bakgården (gjenstår fra «grønne midler» fra forrige styreperiode**

Det ble plantet både hekk og planter sommeren 2024, som må pleies og vedlikeholdes fortløpende fremover. Her ønsker styret å engasjere lokale ungdommer, enten direkte eller gjennom bydelen for å bistå vaktmester i videre nødvendig vedlikehold.

### **Vibbo**

Styret minner om at Vibbo er hovedkanalen for kontakt med styret og ikke sameiets e-postadresse. Henvendelser til styret fra sameiere/beboere må sendes via melding i Vibbo. Noen beboere sender henvendelser både på e-post og Vibbo noe som gjør oppfølging av saker mer krevende. Dette leder i noen tilfeller til dobbeltbehandling.

Vi opplever også at mange av spørsmålene vi mottar allerede er besvart på Vibbo, gjennom oppslag og temasider. Vi ber derfor om at du sjekker tilgjengelige temaer og oppslag der før du sender en henvendelse til styret.

For å kontakte naboer, bruk "oppslags"-funksjonen. Alle leieboere skal registreres av eier, så de får tilgang til informasjon som kommer fra styret, så styret kan få kontakt med dem ved behov.

### **Søppelrom**

Det er gjentakende problem at beboere plasserer gjenstander som ikke er husholdningsavfall i søppelrommene. Det eneste som er lov å levere på søppelrommet er restavfall, matavfall,

plastavfall og papir/papp, etter reglene for kildesortering i Oslo kommune. Det er særlig et problem at folk setter igjen møbler, oppussingsavfall, småelektrisk avfall, spesialavfall og tilsvarende - dette må dere levere på avfallsstasjon, eller dere kan levere på dugnad når vi har bestiller container. Vi minner også om at det er en minigjenbruksstasjon i Sigurds gate/Kolstadgata som er åpen på tirsdager 16:00-17:30.

### **Dugnader**

Det ble ikke arrangert dugnad høsten 2024 grunnet kapasitet i styret. Fremover ønsker styret å gjennomføre to årlige dugnader, som tidligere. Videre ønsker styret å gjennomføre små tiltak for å øke deltakelse på dugnader og må på sikt vurdere om oppgaver som ikke blir løst gjennom dugnad må løses av eksterne firmaer, til økt kostnad for sameiet.

### **Lekkasjer**

Styret har gjennom året utbedret flere lekkasjer i sameiet. Årsaken til lekkasjene skyldes for eksempel manglende rens av takrenner. Dette er vanskelig for styret å oppdage behov for slikt vedlikehold utover de fastsatte vedlikeholdsintervallene, og vi ber derfor beboere om å melde fra så tidlig som mulig når det oppstår lignende problemer.

### **Avstenging av bakgård**

Basert på tilbakemeldinger fra beboerne og tidligere årsmøtevedtak har styret innhentet tilbud på mulig avsperring av bakgården. Det vil innebære å sette opp en vegg og en port på veien fra Borggata ved den nye sykkelboden. Tilbudet som er innhentet gjør at styret estimerer at det vil koste 500 000 kroner, og at dette estimatet er i øvre skikt og at prisen derfor kan bli noe laver. Styret ønsker sameiets vurdering på om dette er et prosjekt som skal gjennomføres og legger det derfor som sak til votering.

### **Skjeggdyr**

Styret har mottatt totalt tre henvendelser om skjeggdyr i sameiet. I hver av disse tilfellene er de nærliggende enhetene blitt kontaktet, det er planlagt kartlegging av omfang og deretter vil det gjennomføres tiltak for skadedyrkontroll. Hvis sameiere oppdager tilfeller av skjeggdyr i egen leilighet ber styret dem ta kontakt snarest mulig.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 166 645 enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd ENOVA SF kr og kundeutbytte fra Gjensidige.

Driftskostnadene er kr 1 173 209 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vindusutskifting elektrikerkostnader og heiskostnader.

Finanskostnader er kr 652 333 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høye rentekostnader og kun budsjettert med rentekostnader på den ene lånet.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 254 897.

### Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 12 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av heiser.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**BOLIGSAMEIET BORGGATA 12**  
**ORG.NR. 971 280 077, KUNDENR. 2431**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 289 743	5 950 492	6 431 000	6 677 000
Garasjer	10	147 000	140 400	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	22 766	0	0
Andre inntekter	3	160 902	716 800	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 597 645</b>	<b>6 830 458</b>	<b>6 431 000</b>	<b>6 677 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-459 846	-404 779	-429 230	-481 000
Styrehonorar	5	-257 468	-160 350	-169 971	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 625	-14 763	-15 000	-19 000
Andre honorarer		-2 000	-6 450		
Forretningsførerhonorar		-174 018	-171 012	-144 100	-162 000
Konsulenthonorar	7	-51 770	-63 783	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 910 673	-7 381 983	-826 000	-12 021 000
Forsikringer		-351 353	-368 752	-366 200	-360 000
Kommunale avgifter	9	-1 378 227	-1 190 686	-1 377 954	-1 540 500
Garasjer	10	0	0	-20 000	0
Energi/fyring		-101 367	-110 259	-120 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 058	-191 242	-219 612	-225 300
Andre driftskostnader	11	-361 373	-329 477	-376 500	-370 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 287 776</b>	<b>-10 393 536</b>	<b>-4 114 567</b>	<b>-15 588 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>1 309 868</b>	<b>-3 563 078</b>	<b>2 316 433</b>	<b>-8 911 900</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		256 425	982 137	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 566 293</b>	<b>-2 580 941</b>	<b>2 316 433</b>	<b>-8 911 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	111 353	23 832	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-1 280 686	-1 053 107	-520 000	-1 250 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 169 333</b>	<b>-1 029 275</b>	<b>-517 000</b>	<b>-1 247 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>396 961</b>	<b>-3 610 216</b>	<b>1 799 433</b>	<b>-10 158 900</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 610 216		
Til annen egenkapital		396 961	0		

**BOLIGSAMEIET BORGGATA 12**  
**ORG.NR. 971 280 077, KUNDENR. 2431**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		58 756	6 368
Forskuddsbetalte kostnader		99 997	127 479
Driftskonto OBOS-banken		860 105	1 114 532
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 560	16 247
Sparekonto OBOS-banken		3 027 201	2 792 045
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 072 619</b>	<b>4 056 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 072 619</b>	<b>4 056 671</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	14, 15	-15 825 462	-16 222 423
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 825 462</b>	<b>-16 222 423</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 080 359	19 710 763
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 080 359</b>	<b>19 710 763</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 039	109 417
Leverandørgjeld		384 629	111 524
Skyldige offentlige avgifter	17	43 264	27 663
Påløpte renter		210 350	209 643
Påløpte avdrag		21 179	73 904
Annen kortsiktig gjeld	18	41 261	36 179
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>817 722</b>	<b>568 331</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 072 619</b>	<b>4 056 671</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025

Styret i Boligsameiet Borggata 12

Goran Asanovic

Joakim Larsen Damsgaard

Asbjørn Karlsrud

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 252 472
Lånekostnad I (Adm-avtale)	219 996
Bredbånd	828 397
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-11 122

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER****6 289 743**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeførte utbetalinger	42 263
Gjensidige kundeutbytte	5 764
Nettinnbetalinger	200
Nøkler	400
Enova SF, Tilskudd	111 375
Utleie	900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>160 902</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-323 116
Påløpte feriepenger	-40 390
Arbeidsgiveravgift	-87 839
Yrkesskadeforsikring	-8 501
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-459 846</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 257 468.

Det er i tillegg utbetalt kr 2 000 i andre honorarer

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 358, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 375
Andre konsulenthonorarer, Obos Prosjekt	-8 638
Andre konsulenthonorarer, Fornebu Forvaltning AS	-18 750
Andre konsulenthonorarer, Forsikringsverket AS	-20 007
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 770</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-932 867
Drift/vedlikehold VVS	-40 649
Drift/vedlikehold elektro	-182 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 055
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 460
Drift/vedlikehold heisanlegg	-525 362
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 370
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 990
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 142
Kostnader leiligheter, lokaler	-41 645
Egenandel forsikring	49 000

Kostnader dugnader	-8 305
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 910 673</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-762 923
Renovasjonsavgift	-615 304
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 378 227</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	147 000
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>147 000</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>147 000</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-33 720
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 262
Annet driftsmateriale	-11 441
Lyspærer og sikringer	-2 000
Renhold ved firmaer	-222 631
Snørydding	-30 030
Andre fremmede tjenester	-25 731
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 358
Andre kontorkostnader	-3 473
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 240
Øreavrunding	-5
Velferdskostnader	-4 383
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-361 373</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	110 316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 036
Andre renteinntekter	1
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>111 353</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 280 569
Renter på leverandørgjeld	-117
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 280 686</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-17 064 024
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	982 137
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2024	256 425
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-15 825 462</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-10 300 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	1 826 785
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	273 640
----------------	---------

-8 199 575

Nordea, med administrasjonsavtale

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000
------------------	------------

Økning i år 2023	-9 000 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	982 137
---	---------

Nedbetalt med administrasjonsavtale i år	256 425
--	---------

Nedbetalt avdrag tidligere	280 315
----------------------------	---------

Nedbetalt avdrag i år	100 339
-----------------------	---------

-10 880 784

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

**-19 080 359**

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-26 560
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 704
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-43 264</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-40 390
Avregningskonto (adm-lån)	-521
Gebyr og fakturaomkostninger	-350
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-41 261</b>

Til årsmøtet i Boligsameiet Borggata 12

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Borggata 12 som viser et overskudd på NOK 396 961. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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

Trondheim, 9. april 2025  
RSM Norge

Fredrik Sivertsen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Sivertsen, Fredrik Lundemo

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3093205

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 11:50:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DMVEL-2COJY-Q9UE8-EOAVE-35CTR-51717

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 2431 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

### Sak 1 Valg av møteleder

Mia Gabrielsen er valgt.

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Veronica Gyiring og [Navn] er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

For

Mot

**Sak 6 Avstenging av bakgård**

Styret bruker inntil 500 000 kr på å stenge av bakgården.

- For
- Mot

**Sak 7 Dugnad**

Felleskostnadene økes med 100,- per måned, hvor beløpet returneres ved oppmøte på dugnad, 600,- per dugnad.

- For
- Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 4 skal velges)

- „ „
- ..
- .. ,
- Joakim Larsen Damsgaard

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- „ „
- Ola Hulbak



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

Organisasjonsnummer: 971280077

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 18:00 til 1. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret fremmer at vår saksbehandler i Obos, Mia Gabrielsen, velges som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Mia Gabrielsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Veronica Gyring og Ola Hulbak er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkalling ble sendt .... i tråd med vedtektene.

### Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret settes til 250 000 kr, fordelt mellom ekstern styreleder og to ordinære styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 6. Avstenging av bakgård

Basert på et uttalt ønske fra beboere har styret innhentet innledende tilbud på avsperring av bakgården, mellom oppgang E og den nyoppsatte sykkelboden. Styret ønsker å bruke opp til 500 000 kr på å gjennomføre prosjektet.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at saken vedtas.

**Forslag til vedtak:**

Styret bruker inntil 500 000 kr på å stenge av bakgården.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12  
Antall stemmer mot vedtaket: 11  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 7. Dugnad

Fremmet av: Daniel Bjerkan

Forslår å øke felleskostnadene med 100,- per måned, også får man igjen beløpet ved oppmøte på dugnad (2 i året). Dette var en ordning i borettslaget jeg bodde i tidligere og fungerte bra.

Effekter: økt oppmøte, mer rettferdighet blant de som stiller og ikke, god samvittighet om man ikke kan stille den dagen, økte midler til fellesutgifter for pengene fra fraværende. Med flere som stiller på dugnadene blir vi også fortere ferdig med oppgavene.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas og ønsker heller å finne andre tiltak for å få økt oppslutning på dugnader.

Felleskostnadene kan ikke økes med flatt beløp, en evt økning av felleskostnader må fordeles etter eierbrøk. Mens "betalingen" vil bli et fast beløp.

Det blir ekstra arbeid for styret å administrere en slik ordning med registrering av oppmøte på dugnad. Selve refusjonen/ betalingen må utføres fra forretningsfører, som utløser en kostnad for sameiet.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Det jobbes med å få kandidater til styreverv. Styret oppfordrer til å melde interesse til styret i forkant av årsmøte.

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Joakim Larsen Damsgaard (21 stemmer)

Olav Event Kjær (19 stemmer)

Vilde Vårdal Sletmoen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joakim Larsen Damsgaard

Olav Event Kjær

Vilde Vårdal Sletmoen

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

.. .. (5 stemmer)

Ola Hulbak (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

.. ..

Ola Hulbak



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2431  
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2431>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Vedtektsendring: Korttidsutleie
8. Forslag fra styret: Eierløse boder
9. Beboerforslag: Grilling
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på Aleksandar Damcevski som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at Veronica Gyring velges som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Veronica Gyring er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 300 000kr, der 150 000kr er til styreleder og 150 000kr fordeles mellom resterende styremedlemmer i henhold til deltakelse i møter og styrearbeid.

Godtgjørelsens totalsum begrunnes med ekstern styreleders faste avtale og at den øvrige økningen reflekterer arbeidsbyrden gjennom året og økt behov for tilgjengelighet grunnet bruken av ekstern styreleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget til honoraret vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000kr.

---

Sak 6

## Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal årsmøtet velge revisor der hvor boligselskapet er revisjonspliktig.

Sameiet ønsker å bytte ny revisor og følgende kandidat er foreslått: **BDO AS, org.nr.: 993 606 650 - Et globalt**

revisjons- og rådgivningsselskap, som skaper tillit og verdiskaping for virksomheter gjennom revisjon. Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i årsmøtet.

#### Styrets innstilling

Styret overlater valget til årsmøtet.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet velger BDO som sameiets nye revisor.

---

#### Sak 7

### Vedtektsendring: Korttidsutleie

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har over noe tid vist seg at flere eiere av enheter i sameiet driver utleievirksomhet som baserer seg på mange, hyppige, korttidsutleier, som kan minne mer om hotellvirksomhet enn mer normale leieforhold. Dette blir oftest ikke informert om i tråd med dagens vedtekter, og blir ofte en kilde til støy og sjenanse for andre beboere. Styret ønsker derfor å begrense muligheten for korttidsutleie som kan minne om hotellvirksomhet gjennom å spesifisere dette i vedtektene.

Eierseksjonsloven spesifiserer at sameier ikke kan forby denne typen utleie helt, men gir mulighet til å regulere omfanget. Styrets forslag til vedtektsendring er derfor å avgrense tilgangen til denne typen utleie til 60 dager i løpet av året og samtidig fastholde at normale regler for utleie, inklusive dokumentasjon av leieforholdet, gjelder. I en senere sak ønsker styret også å oppdatere husordensreglene i tråd med dette.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget til vedtektsendring vedtas.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendring: I paragraf 13, avsnitt 2, legges det til en ny setning etter den første setningen i avsnittet: Korttidsutleie for perioder mindre enn 30 dager er avgrenset til totalt 60 dager i løpet av året, og skal som annen utleie meldes til styret for godkjenning.

---

#### Sak 8

### Forslag fra styret: Eierløse boder

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har over tid vært gjort private salg av boder og garasje plasser mellom eiere i sameiet, uten styrets godkjenning eller kjennskap. I løpet av de siste årene har styret gjort en jobb med få klarhet i hvilke boder og garasje plasser som nå disponeres av hvilke enheter. Dette har etterlatt noen boder uten dokumentert eier og hvor eiere ikke har meldt seg når dette har blitt annonsert. Styret ønsker at disse bodene ikke står ubrukt.

For å få en ryddig prosess om hvordan disse bodene skal håndteres, f.eks om det er mer som kan gjøres for å oppklare eierskap, eller om styret har anledning til å omdisponere de tilsynelatende eierløse bodene gjennom salg eller utleie til enheter i sameiet, ønsker styret å innhente juridisk veiledning og deretter et mandat til å vurdere salg eller utleie av disse bodene.

#### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at saken vedtas.

#### **Forslag til vedtak**

Styret får mandat til å vurdere salg eller utleie av "eierløse" boder, gitt at dette vurderes som juridisk mulig.

---

Sak 9

### **Beboerforslag: Grilling**

#### **Forslag fremmet av:**

Berit og Frode Breirem

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Grilling med kull og tre-virke er til plage for naboer oppover i etasjene som får det inn ved lufting. Siden vi har fått grillplass i gården er det her det bør grilles. Den er lengre unna vinduer og dører og det kommer da ikke inn så mye i andres seksjoner.

Forslag til vedtak: Det er bare lov til å grille på grillplassen.

#### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at saken ikke vedtas og at regler for grilling er tilstrekkelig ivare tatt i husordensreglene.

#### **Forslag til vedtak**

Det er bare lov til å grille på grillplassen.

---

Sak 10

### **Valg av tillitsvalgte**

Ekstern styreleder har varslet at han fratrer sitt verv ved slutten av han kontraktsperiode på to år. Det er derfor behov for valg av ny styreleder og et ønske ordinære styremedlemmer.

Joakim Damsgaard, som er valgt inn som styremedlem, med ett år igjen, stiller til valg som styreleder. Hvis han blir valgt er det behov for to nye ordinære styremedlemmer.

#### **Innstilling**

Styret innstiller på at det velges ny styreleder og nye styremedlemmer.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joakim Larsen Damsgaard

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leni Hansen Torvbråten
-

## Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2025/2026

Styret har bestått av følgende personer:

Goran Asanovic, styreleder (på valg – stiller ikke til gjenvalg)

Asbjørn Karlsrud, styremedlem (på valg – stiller ikke til gjenvalg)

Joakim Damsgaard, styremedlem (på valg i 2027)

Vilde Vårdal Sletmoen, styremedlem (på valg i 2027)

Olav Event Kjær, styremedlem (på valg i 2027)

Ola Hulbak, varamedlem - (på valg)

Styret har i denne perioden avholdt 10 styremøter, 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte.

Overordnet

Styreåret har vært veldig hektisk med flere både store og mindre saker som måtte prioriteres. Oppfølging av enkeltbeboere, eksterne tjenesteleverandører og planleggingsarbeid for kommende store prosjekter er bare noe av det styret har jobbet med i denne perioden.

Vedtak 10 – Vinterhage m.m.

Styret har arbeidet videre med oppfølgingen av årsmøtevedtak 10 (2024) om bygging av vinterhage m.m. innenfor en ramme på inntil 2 MNOK + indeksjustering, betinget av 70 % bomiljøtilskudd.

Etter flere runder med å finne egnet entreprenør ble avtale inngått tidlig i 2025. Avtalen er betinget av at sameiet oppnår nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten. Offentlige søknader ble sendt inn via prosjekterende medio 2025, og søknadsprosessen pågår fortsatt. Styret forventer svar før sommeren.

Sameiet har allerede fått utsatt fristen for bomiljøtilskuddet to ganger. Gitt at den offentlige søknadsbehandlingen har trukket ut i tid, vil det etter all sannsynlighet være nødvendig å be om en ytterligere fristutsettelse. En slik utsettelse beror på Bydel Gamle Oslos vurdering, og er en forutsetning for at prosjektet kan gjennomføres innenfor de økonomiske rammene vedtaket bygger på.

Heisutskifting – status pr. april 2026

Styret har gjennom vinteren og våren arbeidet videre med forberedelser til utskifting av sameiets fem heiser i oppgang A–E. Dagens heiser nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, og full utskifting er nødvendig for å sikre fortsatt forsvarlig drift, tilfredsstillende tilgjengelighet og en moderne standard tilpasset beboernes behov.

Det er innhentet oppdaterte tilbud fra to ledende leverandører, KONE AS og Orona Norway AS, og forespørsel er også sendt TK Elevator. Som teknisk rådgiver har styret benyttet BMA Heisteknisk Rådgivning for bistand til teknisk gjennomgang av mottatte tilbud.

Begge mottatte tilbud ligger i størrelsesorden 7,5 - 8 millioner kroner eks. mva. for fem nye heiser, inkludert riving, miljøkartlegging, brannsignal og bygningsmessige arbeider.

Endelig leverandørvalg vil bli gjort etter at eventuelt tilbud fra TK Elevator foreligger og forhandlinger med foretrukket leverandør er gjennomført, og valgte tilbud sine tekniske aspekter er godkjent av teknisk rådgiver BMA. Styret tar sikte på å informere beboerne om valg av leverandør og fremdriftsplan i god tid før oppstart. Oppstart avhenger av kapasitet hos valgt tilbyder.

Styret vil komme tilbake med ytterligere informasjon når kontrakt er inngått.

#### Lås- og kamerasystem

Styret har det siste året gjort en rekke nødvendige oppgraderinger av sameiets låser og til dels dører. Det gjelder spesielt eldre låser som er byttet ut, men også reparasjoner som følge hærverk på dører og porter. Vi har også fikset heislåsen ned til garasjen i oppgang A.

Det er nå også satt på hengelås på sykkelkuret i bakgården, som kan låses opp med nøkkelbrikkene beboerne bruker til øvrige dører i sameiet.

Nylig ble det mulig å benytte Unloc til å låse opp den nye porten i bakgården, og fellesrommet når dette skal tas i bruk til utleie. De som leier får da automatisk tildelt tilgang til døren gjennom Vibbo i perioden de leier.

Vi vil i det kommende året fortsette å gjøre nødvendige oppgraderinger av låser og låsesystem, etter hvert som eldre låser blir ødelagt.

Det siste året har vi sett et behov for å skifte ut overvåkningskameraene i sameiet, etter flere problemer med uvedkomne som har oppholdt seg i garasjene og andre fellesområder.

Kameraene vi hadde fra tidligere var både gamle i seg selv, men var også knyttet opp til et gammelt system og en leverandør sameiet ikke har avtale med lenger.

#### Vibbo

Styret minner om at Vibbo er hovedkanalen for kontakt med styret og ikke sameiets e-postadresse. Henvendelser til styret fra sameiere/beboere må sendes via melding i Vibbo. Noen beboere sender henvendelser både på e-post og Vibbo noe som gjør oppfølging av saker mer krevende. Dette leder i noen tilfeller til dobbeltbehandling.

Vi opplever også at mange av spørsmålene vi mottar allerede er besvart på Vibbo, gjennom oppslag og temasider. Vi ber derfor om at du sjekker tilgjengelige temaer og oppslag der før du sender en henvendelse til styret.

For å kontakte naboer, bruk "oppslags"-funksjonen. Alle leieboere skal registreres av eier, så de får tilgang til informasjon som kommer fra styret, så styret kan få kontakt med dem ved behov.

#### Søppelrom

Det er gjentakende problem at beboere plasserer gjenstander som ikke er husholdningsavfall i søppelrommene. Det eneste som er lov å levere på søppelrommet er restavfall, matavfall, plastavfall og papir/papp, etter reglene for kildesortering i Oslo kommune. Det er særlig et problem at folk setter igjen møbler, oppussingsavfall, småelektrisk avfall, spesialavfall og tilsvarende - dette må dere levere på avfallsstasjon, eller dere kan levere på dugnad når vi har bestiller container. Vi minner også om at det er en minigjenbruksstasjon i Sigurds gate/Kolstadgata som er åpen på tirsdager 16:00-17:30.

#### Dugnader

Det har blitt arrangert både høst- og vårdugnad i løpet av styreåret. Høstdugnaden ble gjennomført i starten av november, med rundt 40 deltakere. Vårdugnaden ble gjennomført i starten av april, med rundt 30 deltakere. Både til høst og vår har det vært godt oppmøte, høy arbeidsvilje og det meste av normale oppgaver har blitt fullført. På sikt kan det være behov for mer spesifikke smådugnader, f.eks for å stelle planter, bearbeide tre i pergola og utemøbler, osv...

Ny port i bakgården ned mot Borggata

Etter vedtak fra årsmøtet i fjor ble det høsten 2025 installert nytt gjerde og ny port på utsiden av oppgang E, når man kommer inn til sameiet fra Borggata. Prosjektet ble gjennomført med bistand fra OBOS Prosjekt.

Styret håper nå at det vil bli færre uvedkomne som oppholder i bakgården, og at beboerne vil ønske å benytte seg av bakgården i større grad enn tidligere.

Etter montering av den nye porten, ble også inngangen til sykkelboden i bakgården stengt på den ene siden. Det er nå kun mulig å få tilgang til sykkelboden fra innsiden av porten ved å bruke nøkkelbrikken man bruker til dører ellers i sameiet.

Porten har også fått tilsvarende callinganlegg som ved den andre porten, og kan låses opp både med nøkkelbrikke og Unloc. Porten har også Oslonøkkel, som gjør at både Posten, brøytebil og utrykningskjøretøy har tilgang.

#### Trær

Etter forespørsel fra beboer Cecilie Bakken Høstmark, valgte vi å be Agaia om et tilbud på å beskjære to trær i bakgården. Etter tilbakemelding fra Agaia var det treet i svingen opp mot oppgang A og et mindre tre inn mot fasaden og balkongen til forespørrende beboer som ble valgt å beskjære. Dette måtte skje raskt før de begynte å spire, og dato ble satt til 25.03. Gjennomføringen var vellykket, og Agaia anbefalte at vi gjorde dette hvert andre-tredje år. Når det gjelder de store bjørkene, spesielt den ved pergolaen, ble det meldt om at de ikke ville rekke å gjøre dette før de begynte å spire, så de anbefalte å eventuelt vente til neste sesong. I tillegg var begrunnelsen fra beboer var at dette treet stjal sol, noe styret ikke anser som en god nok grunn til å prioritere dette treet denne sesongen.

#### Booking av fellesrom

I sameiet har vi et fellesrom som beboere og eksterne kan booke til ulike anledninger. Prisen for beboere er 500 kr per dag, og 2000 kr for eksterne. Man får da tilgang til fellesrommet fra kl. 12:00 til 11:00 påfølgende dag.

Fellesrommet bookes gjennom en ny bookingløsning inne på Vibbo, hvor man betaler når man booker. Nylig ble også døren til fellesrommet knyttet til løsningen, og man vil nå få tilgang til å låse opp døren gjennom Unloc i perioden man leier.

Det siste året hadde vi rundt 40 bookinger av fellesrommet til ulike typer arrangementer.

#### Utfordringer i garasjene

I vinter har vi hatt et langvarig problem med at uvedkomne har tatt seg inn i garasjene våre i sameiet. Vi har opplevd at det har vært tilfeller av både forsøpling, innendørs røyking og salg av narkotika.

Styret har gjort en rekke tiltak for å begrense at personer som ikke hører til sameiet oppholder seg ulovlig i garasjene. Dette inkluderer utbytting av låser og overvåkningskameraer, dialog om tiltak med politiet og Bymiljøetaten i Oslo kommune og innleie av vektere som går runder i garasjene og bakgården på nattetid.

Tiltakene vi har satt inn har gjort at problemet virker å ha gått seg, men vi vil fortsette å følge nøye med på situasjonen i tiden fremover. Spesielt når det igjen blir kaldere i været.

**BOLIGSAMEIET BORGGATA 12**  
**ORG.NR. 971280077, KLIENTNR. 2431**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 630 838	6 289 743	6 677 000	8 054 000
Garasjer		0	147 000	0	0
Andre inntekter	3	3 000	160 902	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 633 838</b>	<b>6 597 645</b>	<b>6 677 000</b>	<b>8 054 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-473 750	-461 846	-481 000	-481 000
Styrehonorar	5	-250 000	-257 468	-250 000	-212 500
Revisjonshonorar	6	-20 775	-18 625	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-155 947	-174 018	-162 000	-169 290
Konsulenthonorar		-185 699	-51 770	-50 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-1 192 991	-1 910 673	-12 021 000	-14 368 200
Forsikringer		-347 905	-351 353	-360 000	-403 200
Kommunale avgifter	8	-1 505 315	-1 378 227	-1 540 500	-1 619 423
Energi/fyring	9	-128 869	-101 367	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 035	-221 058	-225 300	-232 059
Andre driftskostnader	10	-383 099	-361 373	-370 100	-390 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 871 386</b>	<b>-5 287 776</b>	<b>-15 588 900</b>	<b>-18 205 342</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 762 452</b>	<b>1 309 868</b>	<b>-8 911 900</b>	<b>-10 001 342</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		85 785	256 425	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 848 237</b>	<b>1 566 293</b>	<b>-8 911 900</b>	<b>-10 151 342</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	154 270	111 353	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-1 210 206	-1 280 686	-1 250 000	-1 118 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 055 936</b>	<b>-1 169 333</b>	<b>-1 247 000</b>	<b>-1 115 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>792 301</b>	<b>396 961</b>	<b>-10 158 900</b>	<b>-11 266 342</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		792 301	396 961		

**BOLIGSAMEIET BORGGATA 12**  
**ORG.NR. 971280077, KLIENTNR. 2431**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		60 514	58 756
Forskuddsbetalte kostnader		18 677	99 997
Driftskonto OBOS-banken		788 658	860 105
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 056	26 560
Sparekonto OBOS-banken		3 171 707	3 027 201
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 068 612</b>	<b>4 072 619</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 068 612</b>	<b>4 072 619</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	13, 14	-15 033 162	-15 825 462
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 033 162</b>	<b>-15 825 462</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 520 941	19 080 359
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 520 941</b>	<b>19 080 359</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 058	117 039
Leverandørgjeld		169 394	384 629
Skyldige offentlige avgifter	16	46 268	43 264
Påløpte renter		188 478	210 350
Påløpte avdrag		0	21 179
Annen kortsiktig gjeld	17	64 636	41 261
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>580 833</b>	<b>817 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 068 612</b>	<b>4 072 619</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026  
Styret i Boligsameiet Borggata 12

Goran Asanovic /s/

Joakim Larsen Damsgaard /s/

Asbjørn Karlsrud /s/

Olav Event Kjær /s/

Vilde Vårdal Sletmoen /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 462 571
Bilplass	147 000
Bredbånd	219 996
Lånekostnad I	824 942
Regulering Lånekostnad I	-23 672
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 630 838</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Utleie	3 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 000</b>

#### NOTE 4

##### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-332 294
Overtid	-6 046
Påløpte feriepenger	-42 292
Arbeidsgiveravgift	-88 917
Yrkesskadeforsikring	-4 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-473 750</b>

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

#### NOTE 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-250 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -3 889

#### NOTE 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 775
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-20 775</b>

#### NOTE 7

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-812 859
Drift/vedlikehold VVS	-7 038
Drift/vedlikehold elektro	-1 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 500
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 460
Drift/vedlikehold heisanlegg	-218 061
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 636
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 760
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 748
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 283
Kostnader dugnader	-5 146
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 192 991</b>

#### NOTE 8

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-848 131
Renovasjonsgebyr	-657 184
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 505 315</b>

#### NOTE 9

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-128 869
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-128 869</b>

#### NOTE 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-53 344
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 941
Renhold ved firmaer	-223 875
Snørydding	-22 897
Andre driftskostnader	-43 931
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 889
Andre kontorkostnader	-150
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 148
Øreavrounding	82
Velferdskostnader	-1 806
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-383 099</b>

#### NOTE 11

##### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 823
Renter av sparekonto i OBOS-banken	106 279
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 583
Kundeutbytte Gjensidige	38 227
Andre renteinntekter	2 358
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>154 270</b>

#### NOTE 12

##### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-527 628
Pantegjeldsrenter	-682 567
Renter på leverandørgjeld	-11
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 210 206</b>

#### NOTE 13

##### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-16 357 509
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 238 562
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2025	85 785
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-15 033 162</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

#### NOTE 14

##### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

#### NOTE 15

##### PANT- OG GJELDSBREV LÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-10 300 000	
Nedbetalt tidligere	2 100 425	
Nedbetalt i år	354 929	
		-7 844 646

Nordea, med administrasjonsavtale

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Økning i år 2023	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	1 238 562	
Nedbetalt med administrasjonsavtale i år	85 785	
Nedbetalt avdrag tidligere	380 654	
Nedbetalt avdrag i år	118 704	
		-10 676 295

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-18 520 941</b>
-------------------------------------	--	--------------------

#### NOTE 16

##### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-29 056
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 212

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-46 268</b>
---	----------------

#### NOTE 17

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge	-42 293
Avregningskonto (adm-lån)	-22 343

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-64 636</b>
-----------------------------------	----------------

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.26

Selskapsnummer: 2431 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Veronica Gyring er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000kr.

For

Mot

**Sak 6 Valg av revisor**

Årsmøtet velger BDO som sameiets nye revisor.

For

Mot

**Sak 7 Vedtektsendring: Korttidsutleie**

Styrets forslag til vedtektsendring: I paragraf 13, avsnitt 2, legges det til en ny setning etter den første setningen i avsnittet: Korttidsutleie for perioder mindre enn 30 dager er avgrenset til totalt 60 dager i løpet av året, og skal som annen utleie meldes til styret for godkjenning.

For

Mot

**Sak 8 Forslag fra styret: Eierløse boder**

Styret får mandat til å vurdere salg eller utleie av "eierløse" boder, gitt at dette vurderes som juridisk mulig.

For

Mot

**Sak 9 Beboerforslag: Grilling**

Det er bare lov til å grille på grillplassen.

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Joakim Larsen Damsgaard

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Leni Hansen Torvbråten



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

JOD/tfn

Oslo, den 21. juli 1989

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Borggata 12-20, Jens Bjelkesgate 59-61.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Bolighblokk.

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.

Byggemelder

Anker & Hølaas, Kirkegt. 32, 0153 Oslo 1.

Ansvarshavende

Leiv Jordal, c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S, P.b. 9006 - Vaerland,  
0134 Oslo 1.

Journalnr.

86/952

Avsluttende synsforretning

17.7.89.

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

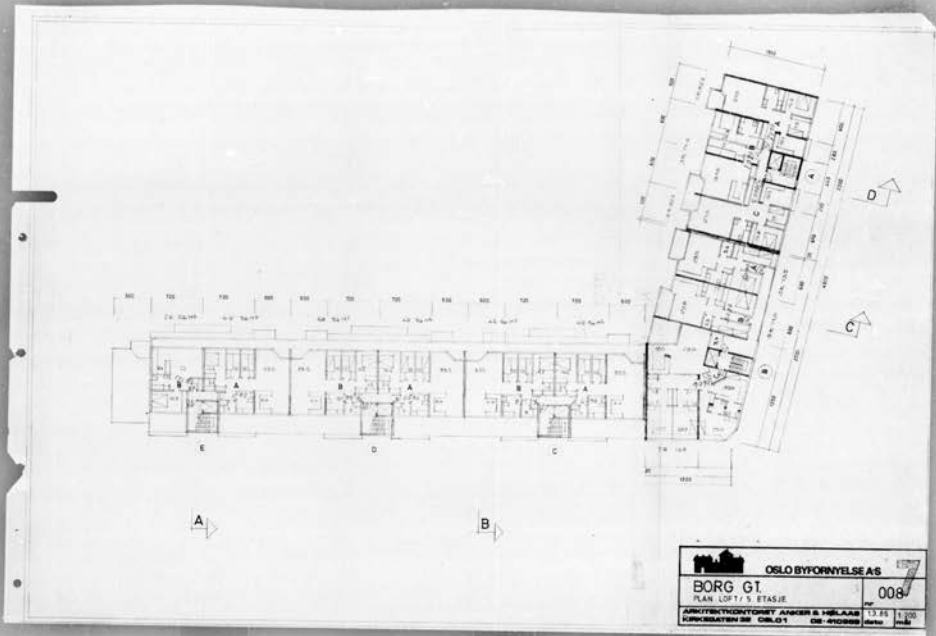
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

  
.....  
Bygningssjefen

for Jan O. Davidsen

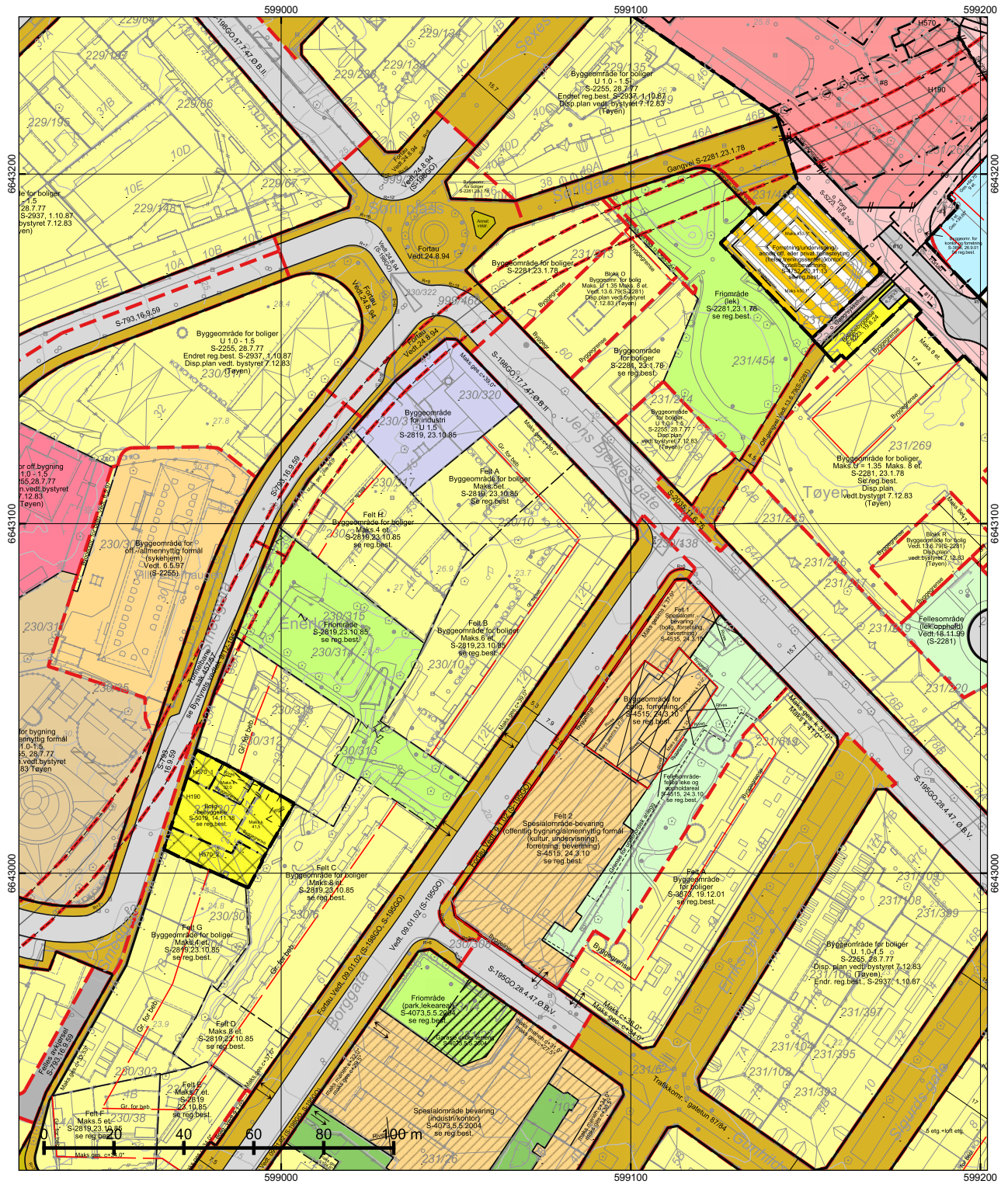
Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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



	<b>OSLO BYFORNYELSE AS</b>	008
<b>BORG G1</b>		
PLAN LOFT + 3. ETASJE		
ARKITEKTBYRØEN ANGER & HELLÅS	13.05	1:100
KUNNSKAPEN 30 OSLO 1	DE-410000	datu




TEGNINGENE ER  
NEDFOTOGRAFERT - 21X

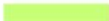
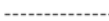

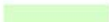




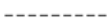






















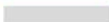




















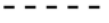

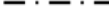




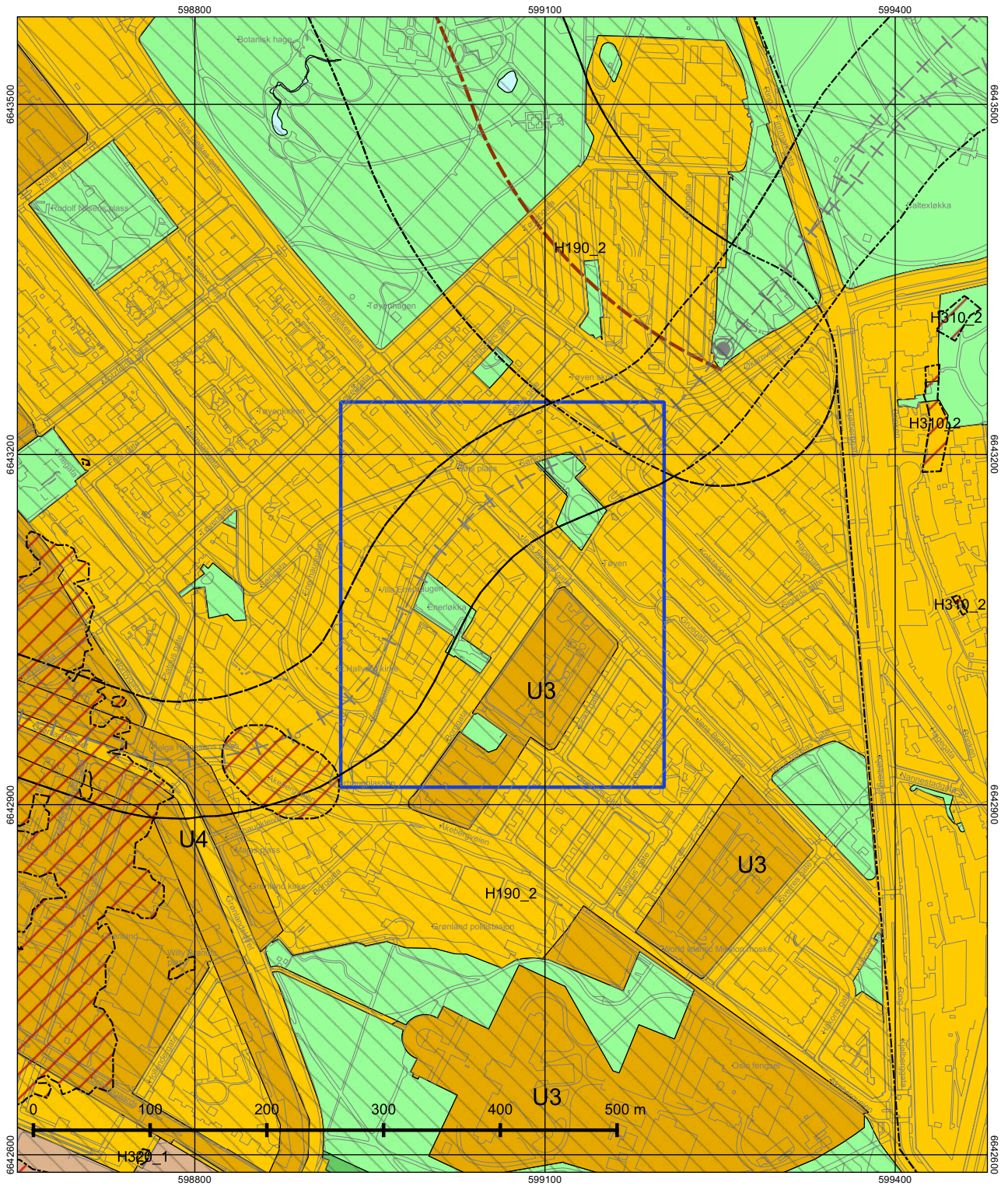
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 10.04.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 155791/ 86530216</p> <p>Adresse: Borggata 12</p> <p>Gnr/Bnr: 230/10</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårds plass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	144 - Forr./bolig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmenntlig		964 - Regulert u-gradgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	170 - Privat institusjon		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	311 - Annet veiareal		Grense for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrense
	316 - Gatetun/gågate		Bygning som forutsettes revet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1110 - Boligbebyggelse		Regulert stoyskjerm
	1162 - Undervisning		Sikringsgjerde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2011 - Kjøreveg		Oppheving av eiendomsgrense
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2013 - Torg		Avkjørsel
	2015 - Gang-/sykkelveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155791/86530216

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

# Nabolagsprofil

Borggata 12E - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 145 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min	0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min	0.4 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	11 min	0.9 km
Heimdalsgata Linje 17	13 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.2 km

## Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	4 min	0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min	0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min	1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min	1.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Naboskapet

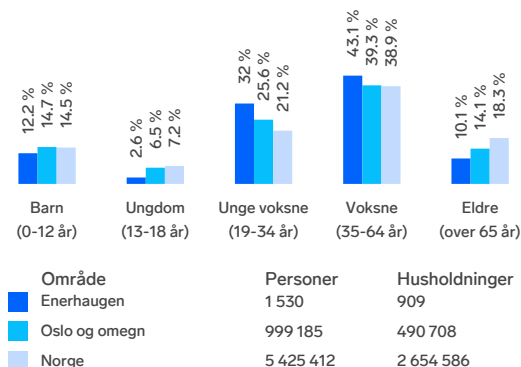
Godt vennskap 67/100



## Kvalitet på skolene

Bra 54/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min	0.3 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min	0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min	0.3 km



## Dagligvare


Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 97/100

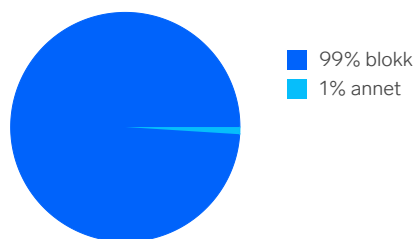
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Schubelersgate friområde balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Tøyen skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  CrossFit Gamlebyen 1 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 4 min 

## Boligmasse



«Sentralt, hyggelig og kult»

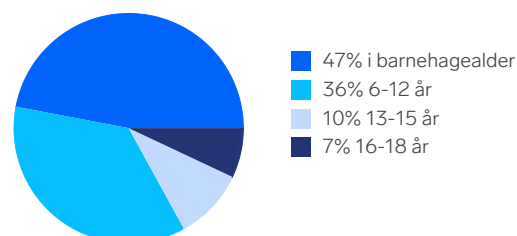
Sitat fra en lokalkjent



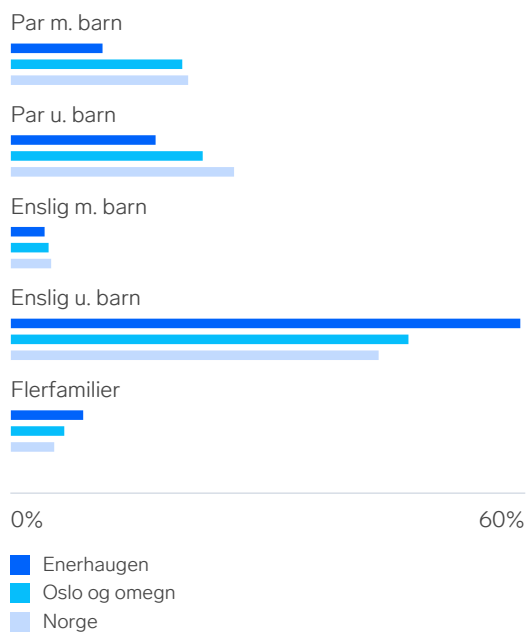
## Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 5 min 
-  Boots apotek Tøyen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

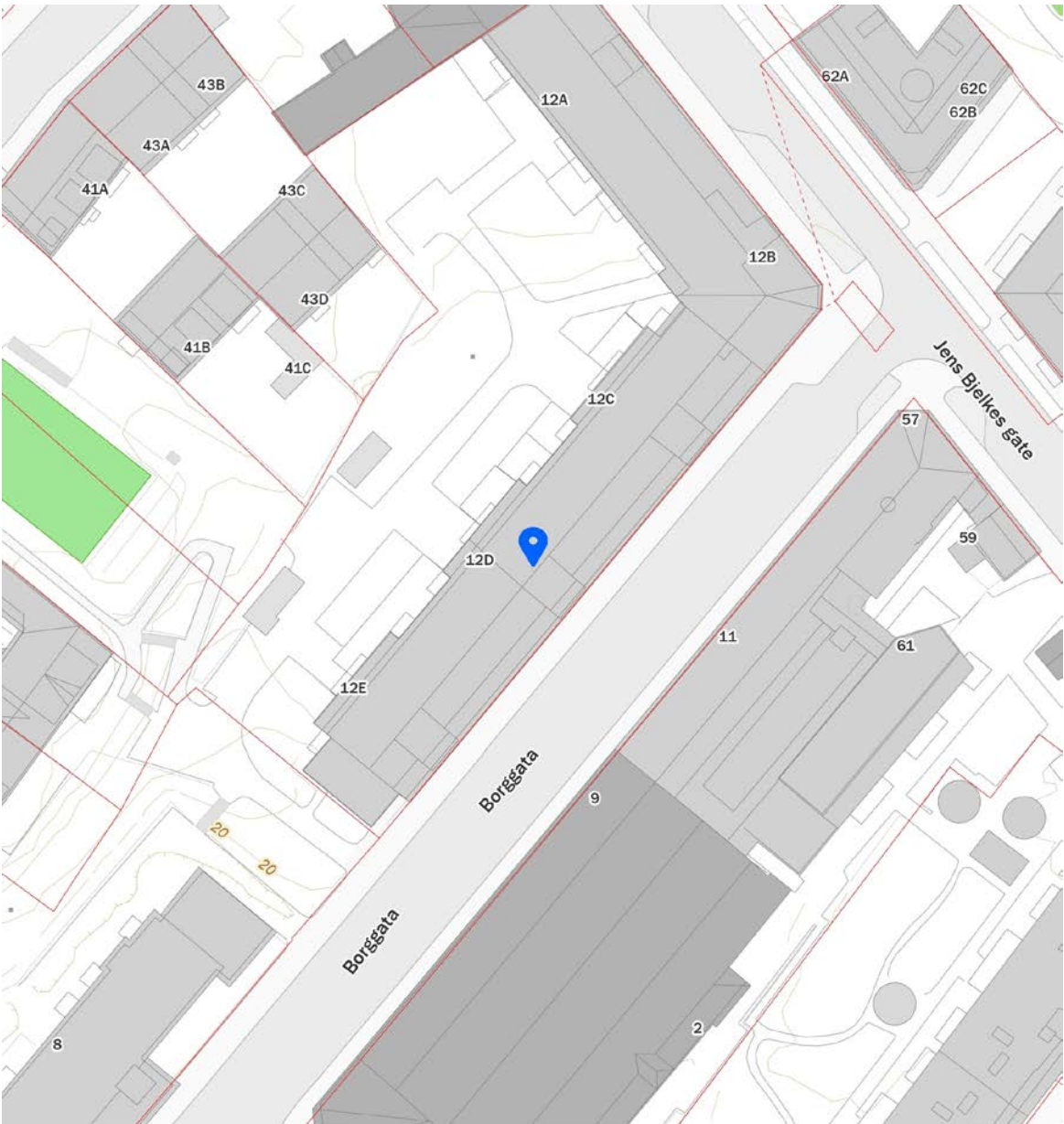
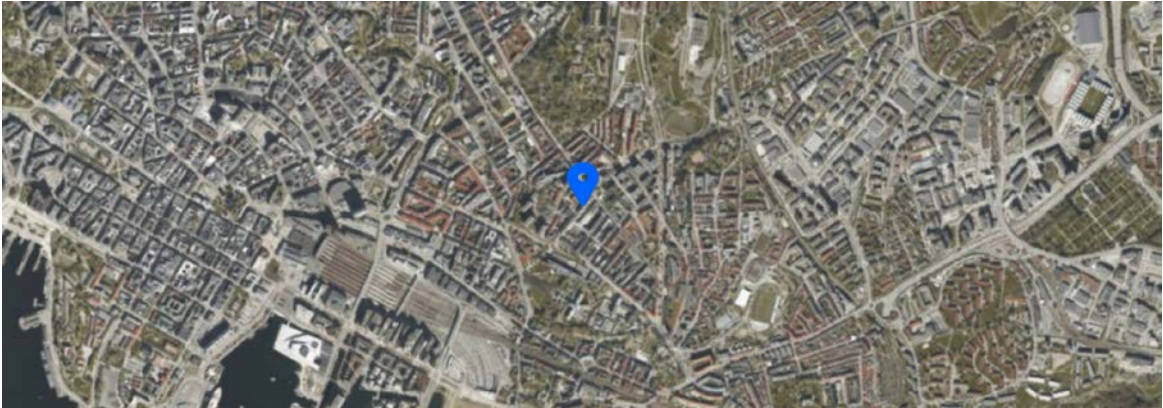


## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



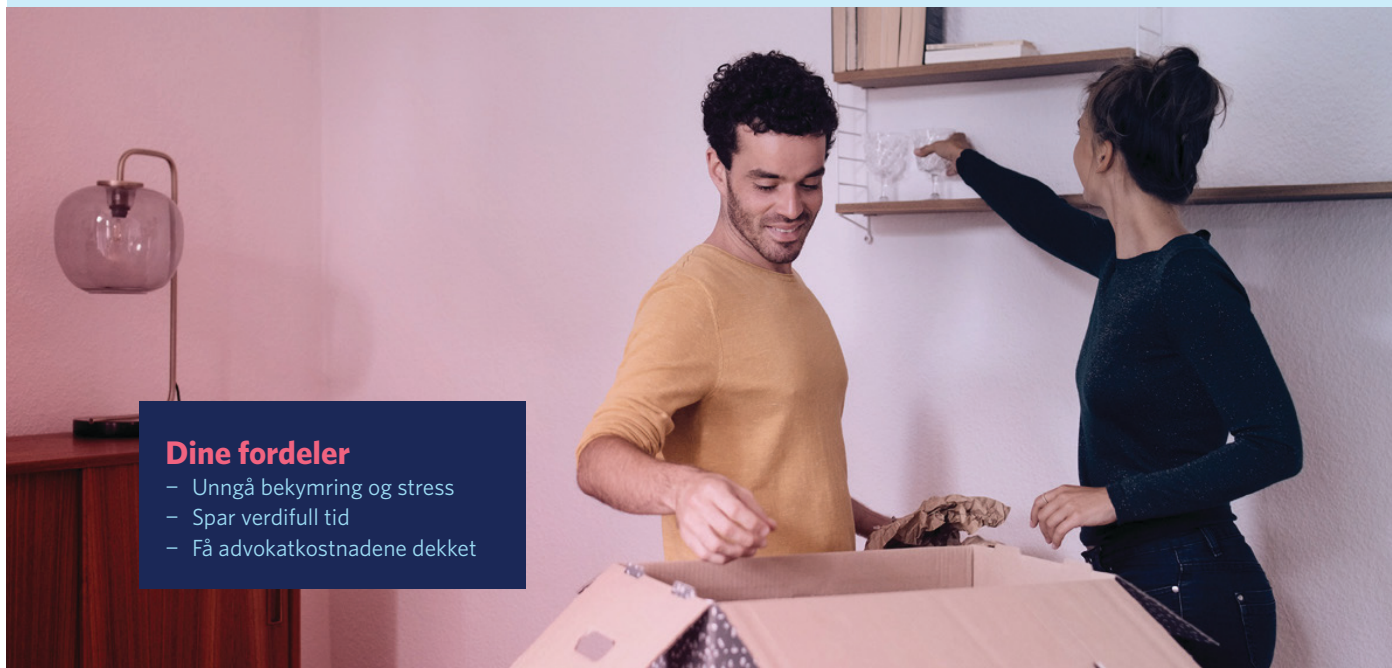
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Anya Martinsen  
Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)  
+47 472 65 457

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Anya Martinsen  
anya.martinsen@emera.no  
472 65 457

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING