

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Eiriks gate 14, 0650 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 619, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 15467-2873

Referansenummer: DD5003

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2004 etter gjeldende bygge forskrifter. Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong og har normal god standard og den framstår i dag som pent vedlikeholdt. Baderom fra byggeår. Ifølge tidligere prospekt ble kjøkkeninnredning skiftet, parkett slipt og overflater malt i 2022.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 bortsett fra en TG2 pga alder på membraner på bad og ikke utført Radon målinger. De byggetekniske konstruksjoner virker godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

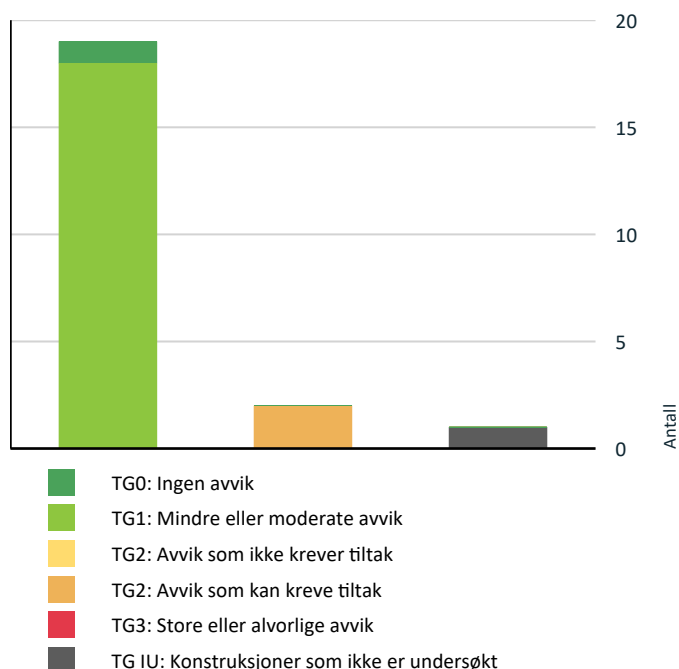
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i 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.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2004

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2004

Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvestvendt balkong på 9m² fra stue.

INNENDIG

Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet ligger dette området med usikker aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

Garderobe

Garderobeskap montert på soverom og i entre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

15/15 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til minimum 25mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten. Dette badet er nå ca 20 år gammelt. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet rom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området. Rom motsatt side av dusjsone har montert garderobeskap med ryggplate som gjør at hullet ikke kan plomberes forsvarlig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i entre.

Årstall: 2004



! TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

Årstall: 2004

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer. Service/kontroll av ventilasjonsanlegg utført juni 2025.

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer 5x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Skiftet en kabel, skiftet dimmerbrytere og montert lamper.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

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

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

Sentralt røykvarslersystem. Brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

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

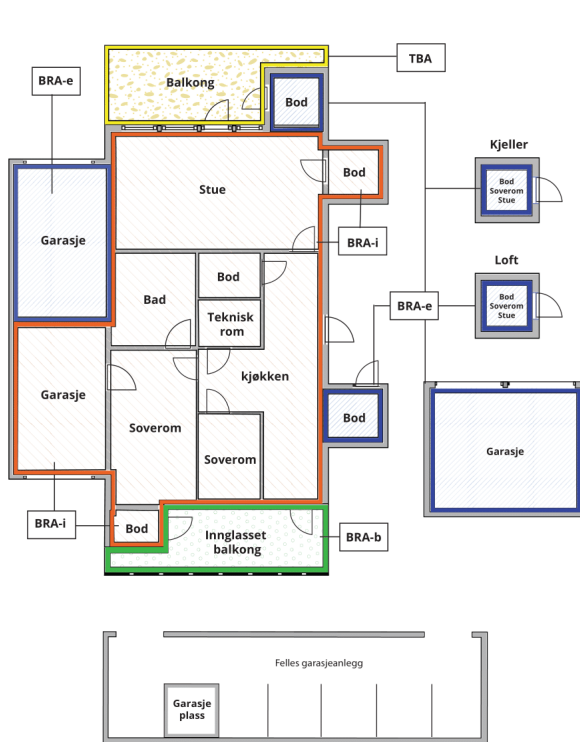
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	43			43	9
Kjeller		5		5	
SUM	43	5			9
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m, rom med nedsenket himling 2,20m.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4,6m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning montert i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Emilie Mathilde Karlstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	619		60	3404.7 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Eiriks gate 14

Hjemmelshaver

Emilie Mathilde Karlstad

Boligselskap

Sameiet Borghaven

Eierandel

526 / 100668

Forretningsfører

Solibo AS

Organisasjonsnr

987456256

Felles formue

Kr. 17 615 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 4 531 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

To roms eier leilighet med åpen kjøkkenløsning i stue beliggende på Tøyen i etablert boligstrøk bestående av eldre og nyere murgårdsbebyggelse. Korte avstander til skoler, forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler. Gangavstand til Tøyen Senter og Grønland Torg med variert og mangfoldig servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Boligopplysninger

Felleskostnader er for tiden totalt kr 4 187.-/mnd som fordeles med fellesutgifter kr. 2 877.-, som inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, oppvarming kr 731.-, bredbånd 129.-, dugnad kr 100.- og parkeringsplass kr 350.-.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 51, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	8547414			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende fellesutgifter, eventuell andel fellesgjeld og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DD5003>

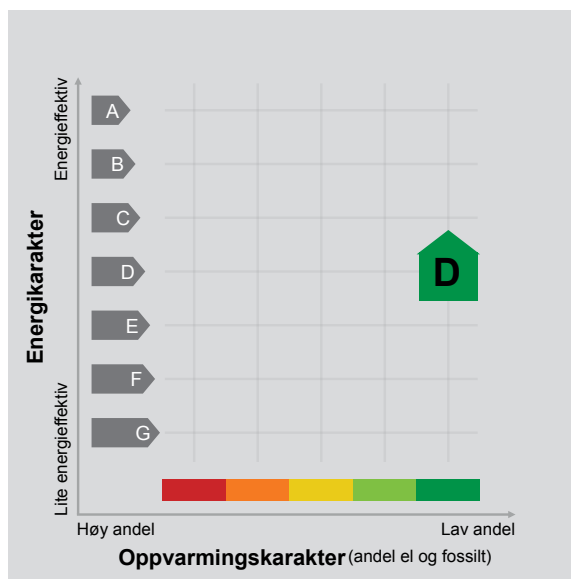
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Eiriks gate 14
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	619
Seksjonsnummer	60
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81776717
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-158651
Dato	22.08.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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: Leilighet
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 43
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa Arkitekter v/ T. Solberg Wikstrøm
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: **16 OKT. 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200206733-127 Saksbeh: Vivi Larsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 7	Eiendom:	231/28/0/0
Tiltakshaver:	Borg Eiendom AS, v/ Scandinavian Develp., H. Hjort	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter v/ T. Solberg Wikstrøm	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BORGGATA 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

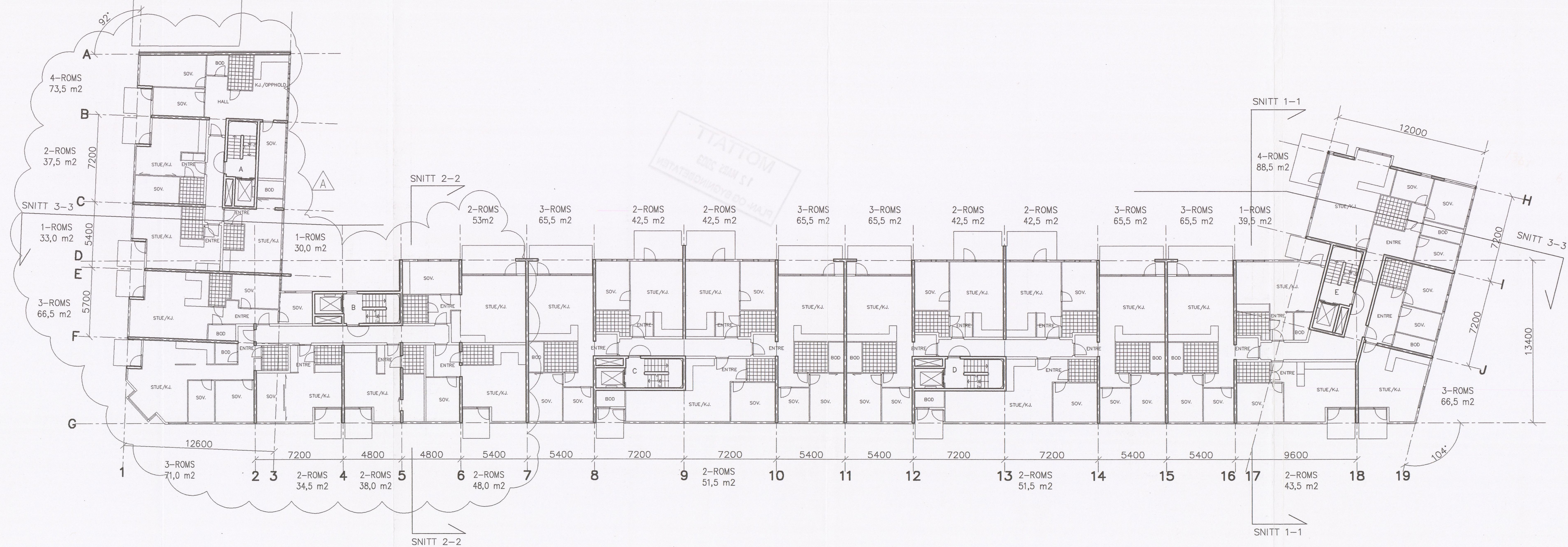


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



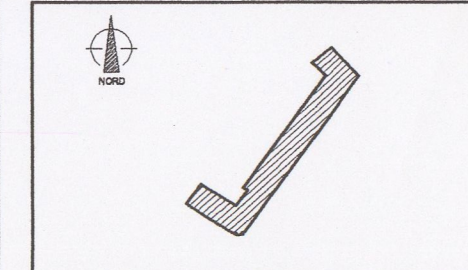
22

REV.	DATE	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	TSW	KONT.
A	21.06.02	TR	REV. KAMPENHØD	TSW	KONT.

TEGN.NR.: A 11.0 020 REV: A

BORG GATA 7

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGERE: BORG EIENDOMSSKAP AS
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT AS

TEGN.SHAVER:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 G III
0459 OSLO
T.F.: 22 71 70 70 - FAK.: 22 71 70 80
E-MAIL: info@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Plan Typisk etasje

PROS.NR.: 726 DATE: 21.06.02 TEGN./KONT.: TR/TSW SKALA: 1:200

TEGN.NR.: A 11.0 020 REV: A



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Emera No2 AS

E-post: lotte.greaker@emera.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Borghaven

22.08.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.08.2025

Boligselskap: Sameiet Borghaven
Organisasjonsnr: 987 456 256
Gnr./bnr: 231 / 619
Eier(e): Emilie Mathilde Karlstad

Seksjonsnr: 60
Adresse: Eiriks gate 14, 0650 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/borghaven/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/borghaven/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 83978938
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet

• **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
Ev. eiendomsrett til parkeringsplass tinglyses som ideell andel 1/83 av gnr. 231, bnr. 619 og snr. 141.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.877,- pr. md.
Bredbånd	kr 129,- pr. md.
Oppvarming	kr 731,- pr. md.
Dugnad	kr 100,- pr. md.
Parkeringsplass	kr 350,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.187,- pr. md.

Avlesing oppvarming ved eierskifte:

Ved eierskifte skal Brunata kontaktes pr. e-post: brunata@brunata.no for avlesing på overtagelsesdato. Brunata trenger opplysninger om dato, seksjonsnummer, samt navn til ny og tidligere eier. Avregning for både ny og tidligere eier skjer påfølgende år.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 17 615	kr 4 531

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5556

Borghaven Sameiet

Velkommen til årsmøte i Borghaven Sameiet

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 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5556>

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.

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 styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse
8. Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd
9. Diskusjonssak

Med vennlig hilsen,

Styret i Borghaven Sameiet

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anita Hvam Michelsen og Petru Lulian Sas er valgt som protokollvitner.

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 at årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

Vedlegg

1. 5556 Årsrapport kladd 2...pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285 000. Beløpet er oppregulert etter fast praksis.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer trer ut av styret:

- Monica Haugen (flyttet fra sameiet).
- Ståle Bordal Kristoffersen (flyttet fra sameiet, samt styreperiode er utløpt).
- Kristin Kvaale Vangsøy (vara styreperiode er utløpt).

Følgende styremedlem innstilles til opprykk fra vara til fast styremedlem:

- Stian Kristoffer Ruud (fast styremedlem i 2 år. tar over for Ståle).

Følgende styremedlem sin periode er utløpt og innstilles til en ny 2-års periode:

- Christian Brun Løkkeberg

Følgende beboere har sagt seg villig til styreverv:

- Eline Maria Meen (fast styremedlem i 1 år. tar over for Monica Haugen).
- Damien Shank (vara i 2 år).
- Johannes Østrem (vara i 2 år).

Innstilling

Styret innstiller Stian og Eline som fast styremedlem, og Damien og Johannes som vara styremedlem. Styret ser frem til et godt samarbeid!

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Eline Maria Meen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Damien Shank
- Johannes Østrem

Valg av 2 styremedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for :

- Christian Brun Løkkeberg
- Stian Kristoffer Ruud

Sak 7

Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

Forslag fremmet av:

Mehrbod Nasser, eier av seksjon 124

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Mehrbod Nasser, Eier av leilighetsnr 124 – seksjonsnr 124 – H0603 i Eiriks gate 18, 0650 Oslo søker med dette årsmøtet om godkjenning til å kunne montere en utvendig trapp mellom seksjons balkong og seksjonens takterrasse.

Nedenfor ligger to skisserte løsninger for vindeltrapp (vindetrapp er eneste løsning som vil kunne godkjennes av Plan og bygg da den ikke dekker for vindu) som det ønskes at årsmøtet stemmer over. Skisserte løsninger er ment å gi årsmøtet tilstrekkelig forståelse for det ytre omfanget av en eventuell trapp samt grunnlag for en beslutning - men skal ikke være til hinder for nærmere detaljert dialog med styret fremover. Jeg har i anledning årsmøtet fått utarbeidet 2 alternative løsninger av arkitekt. Disse er nummerert som alternativ 1 og alternativ 2, der jeg som tiltakshaver foretrekker alternativ 1. Alternative utforminger av rekkverk kan gjerne vurderes videre i samråd med styret. Mer detaljert beskrivelse av tiltaket finner dere også nedenfor.

Styrets innstilling

Styret viser til det mottatte forslag over om å tillate bygging av en vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse, inkludert etablering av et gangfelt over taket fra toppen av vindeltrappen til den nevnte takterrassen. En viktig del av vurderingen er de estetiske endringene forslaget vil medføre for byggets fasade og det overordnede visuelle inntrykket av eiendommen. Installering av en vindeltrapp vil være synlig fra omgivelsene og endrer byggets karakter. I tillegg vil trappen kunne gå nær naboers vinduer slik at disse bør konsulteres særskilt. Både forslag 1 og 2 innebærer også at gangbroen legger beslag på fellesareal som må kjøpes ut. Styret mener også at direkte berørte naboer må konsulteres særskilt. Styret har derfor følgende forutsetninger:

- Alternativ 1 er forslaget med minst estetiske påvirkninger, og hvis årsmøtet sier ja til forslaget støtter styret alternativ 1, for å minimere de estetiske ulempene kan ikke vindeltrappen bygges horisontalt utover balkongarealet slik at trappen må tegnes på nytt for å overholde denne restriksjonen.
- Direkte berørte naboer må konsulteres, og hvis disse sier nei kan ikke vindeltrappen bygges. Samtykke eller avslag må meldes direkte til styret.
- Både alt. 1 og alt. 2 vil legge beslag på takareal. Dette fellesarealet må kjøpes ut av forslagsstiller til markedspris fastsatt av takstmann oppnevnt av styret, betalt av forslagsstiller.
- Det må vedtekstfestes at seksjon 124 har vedlikeholdsansvar for vindeltrappen, og forslaget krever derfor 2/3 tilslutning fra årsmøtet.
- Før trappen kan bygges må forslagsstiller overfor styret skriftlig samtykke til vedtektsendringen.

Basert på disse utgangspunktene, ber styret årsmøtet om å ta stilling til forslaget, og foreta en helhetlig vurdering av de estetiske og praktiske konsekvensene tiltaket innebærer. Det anbefales at beboerne vurderer både de positive sidene ved økt tilgjengelighet og bruksverdi for den berørte enheten, mot mulige negative virkninger på byggets utseende.

Årsmøtet samtykker til at seksjon 124 kan bygge vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse i tråd med styrets innstilling.

Sameiets vedtekter endres slik at § 11 får en ny setning helt nederst som lyder: «Seksjon 124 har vedlikeholdsplikt for vindeltrappen som går fra dennes balkong til privat takterrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter alt vedlikehold forbundet med vindeltrappen og gangpartiet medfører eller innebærer på balkong, fasade, tak, eller andre bygningskomponenter som er fellesareal, eller som styret finner nødvendig».

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse
- Mot Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 1 (vindetrapp nærmest soveromsvindu) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

2. Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2 (vindetrapp nærmest balkongsdør) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Vedlegg

2. Sak til årsmøte i Borghaven sameie.pdf

Sak 8

Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Det har vært innbrudd i kjellerbodene den siste tiden. Det er over 30 boder som har blitt brutt opp eller forsøkt brutt opp, flere beboere har rapportert mistede gjenstander, og at de opplever utrygghet. I forbindelse med dette har noen beboere kontaktet styret og etterspurt mulighetene for kameraovervåkning i sameiet. I den anledning gir styret årsmøtet anledning til å ta stilling til kameraovervåkning. Styret fremmer et nøytralt forslag (dvs styret verken støtter eller er imot kameraovervåkning) men ønsker heller å presentere fordeler og ulemper med kameraovervåkning, og overlater deretter beslutningen til årsmøtet om fordelene med kameraovervåkning veier opp for ulempene.

Fordeler med kameraovervåkning

- Kameraovervåkning kan være et effektivt forebyggende tiltak mot innbrudd og tyveri. Synlige kameraer kan virke avskrekkende og redusere antall innbrudd med opptil 80%.
- Ved å installere kameraovervåkning i kjelleren sender sameiet et tydelig signal til potensielle kriminelle om at sameiet tar sikkerheten på alvor.
- Det er mulig å kombinere kameraovervåkning med tilknytning til vektersentral, slik at bevegelse i kjellerareal på nattestid automatisk utløser en utrykning fra sameiets vakter.
- Potensielle områder som vil bli dekket er områder som inngang ved garasjeport, fellesareal i p-kjeller, og alle innganger til bodområder.
- Kameraovervåkning kan også brukes til å finne ut hvem som setter igjen søppel og avfall i kjellerareal, og deretter sende regningen med å fjerne avfallet til rette vedkommende.
- Beboeres gjenstander vil være ekstra beskyttet.

- Skjer det hærverk i bodområdene vil det bli filmet og lagret.
- Det er mulig at noen beboere føler på økt trygghet når de vet at det er kameraovervåkning i fellesareal.

Ulemper med kameraovervåkning

- Noen beboere vil føle det som inngripende at når de oppholder seg i fellesareal så blir de filmet og opptaket lagret. Noen beboere vil antagelig forvente en viss grad av personvern i sitt hjem. Dette kan innebære en følelse av konstant overvåkning.
- Noen kamerasystemer har ansiktsgjenkjenning, og dette vil antagelig føles som ekstra inngripende.
- Selv om oppbevaring og håndtering av opptakene skal skje etter gjeldende personvernregler, så vil feil kunne skje. Persondata vil kunne komme på avveie pga. datainnbrudd og liknende. Det er alltid en risiko for at overvåkningsmateriale kan bli misbrukt.
- Innføring av kameraovervåkning vil føre til ekstra kostnader for sameiet, noe som innebærer at mer penger må hentes inn fra beboere over felleskostnadene, eller så må ambisjonsnivået på drift og langsiktig vedlikehold senkes.
- Det er ikke gitt at innbruddstyvene som har begått innbruddene i sameiet ville kommet tilbake selv om det ikke ble installert kameraovervåkning, da det kan være en omreisende gruppe slik at sameiet potensielt risikerer å kjøpe inn masse utstyr som det ikke er bruk for (men det omvendte kan også skje, at kameraene avverger innbrudd).
- Overvåkning garanterer ikke nødvendigvis en reduksjon i kriminalitet, og det kan kanskje argumenteres for at ressursene kunne vært brukt på andre forebyggende tiltak, og slik sett kan overvåkning kan gi en falsk følelse av sikkerhet, hvor folk antar at områder er tryggere enn de faktisk er.

Kostnader med kameraovervåkning

Styret har hentet inn følgende tilbud:

- Assistent Partner: ca. 65,000 kr for 6 kamera og sentral som lagrer video. Ingen tilkobling til vektorsentral (da vil kostnadene antagelig øke). Årlig service ikke inkl, vil påløpe ytterligere kostnader (1250 kr pr. time samt innkjøp
1. av materialer).
 - Proff Security (sameiets vekter): Pakke pris på 6.kamera 98.000 kr . Leasing 2700 kr pr mnd i 60 mnd. Dette inkluderer alarmer i kamera. Sentral tjeneste koster 1890 kr pr.måned. Utrykning og årlig service kommer i
 2. tillegg.

Styrets innstilling

Styret verken støtter eller er imot forslaget. Styret ber årsmøtet avveie ulempene mot fordelene og deretter beslutte om styret skal få fullmakt til å kjøpe inn kameraovervåkning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet har vedtatt med 2/3 flertall at kameraovervåkning i Sameiet Borghaven kan innføres. Styret gis fullmakt til å foreta alle skritt for å etablere kameraovervåkning. Styret holdes skadeløst av årsmøtet for dets bruk av fullmakten.

Sak 9

Diskusjonssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selv om alle beboere er mer enn velkommen til å ta opp saker og spørsmål med styret hele året, erfarer styret at beboere ønsker å benytte årsmøtet til å diskutere med styret og andre beboere.

Har du noen kommentarer, innspill, eller spørsmål, så benytt gjerne kommentarfunksjonen. Ikke noe vedtak vil bli fattet ved avstemning på denne saken.

Forslag til vedtak

Intet vedtak fattet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Roheim Justad	Bleikerfaret 84
Styremedlem	Monica Haugen	Bøgata 30 A
Styremedlem	Ståle Bordal Kristoffersen	Radarveien 89
Styremedlem	Christian Brun Løkkeberg	Eiriks Gate 10
Styremedlem	Frederik Rasmussen	Eiriks Gate 14
Varamedlem	Kristin Kvaale Vangsøy	Strømsveien 15 A
Varamedlem	Stian Kristoffer Ruud	Eiriks Gate 14

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@borghaven.com. Se Sameiet Borghaven sin hjemmeside på www.borghaven.com for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no/5556.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, ordensreglement, oppslagstavle, og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Borghaven

Sameiet består av 140 seksjoner.

Sameiet Borghaven er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987456256, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 619

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Borghaven har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har sagt opp forretningsføreravtalen fra 30.06.2024. Ny forretningsfører er Solibo AS, orgnr: 920 800 572 og epost: kundeetablering@solibo.no, tlf 21 08 05 25, adr: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo. Se også www.solibo.no.

Informasjon om styrets oppgaver, sammensetning, og arbeidsmetoder:

Styret har som hovedoppgave å drifte og vedlikeholde sameiets bygningsmasse, samt håndheve husordensreglene. Disse oppgavene gjennomføres ved avholdelse av styremøter, dialog med beboere, leverandører, naboer, og offentlige myndigheter.

Styret har i driftsperioden 2023-2024 bestått av totalt 5 faste medlemmer, og 2 vara. I perioden har styret avholdt 7 styremøter, hvorav 6 regulære styremøter og 1 styremøte med forretningsfører. I tillegg har styrets medlemmer som styreleder, nøkkelansvarlig, og bakgårdsansvarlig hatt jevnlig dialog og befaring(er) med sameiets leverandører.

Det har blitt avholdt vår- og høstdugnad, hvor styret har sett stadig økende deltagelse.

Styret har også driftet og forbedret bakgården, og bl.a satt opp juletre og andre trivselstiltak.

I tillegg har styret kontinuerlig besvart innkommende henvendelser fra beboere, hvor de aller fleste henvendelser svares ut på 1 dag eller kortere. Styret håper at beboere setter pris på den høye graden av tilgjengelighet.

Informasjon om større reforhandlinger, tiltak, og vedlikeholdsprosjekter i driftsperioden:

Foruten den daglige oppfølgingen og driften av sameiet som styret besørger, så ønsker styret å særlig fremheve følgende aspekter fra foregående driftsperiode:

Bytte av forretningsfører: Styret har valgt å si opp avtalen sameiet har med OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF). Bakgrunnen for dette er at styret har vært misfornøyd med OEF fra et kostnads og serviceaspekt. Styret har derfor gjennomført en anbudsprosess med tilbudsinnhentninger fra 7 ulike tilbydere av forretningsførsel til boligselskap. Etter mye omfattende dialog med disse tilbyderne har styret valgt Solibo som ny forretningsfører. Solibo nådde best på kombinasjonen pris og service. Gjennom byttet av forretningsfører vil sameiet oppnå årlige besparelser på omtrent 110,000kr, som utgjør over 10 år 1,1mnok i direkte besparelser. Solibo har også en rekke fleksible og moderne IT-løsninger som styret er sikker på at vil komme både styret og beboere til gode.

Nytt nøkkelsystem: I slutten av oktober i fjor ble det montert et nytt låssystem i sameiet og alle fikk i den forbindelse nye nøkler. Tilbakemeldinger fra beboere, låsesmed og leverandør (Assistent Partner) tilsier at dette stort sett gikk etter planen og ikke førte til store ulemper for beboerne. Styret overholdt budsjett og låssystemet ble betalt i slutten av 2023. Nå har sameiet et topp moderne nytt låssystem, som skal fungere i mange år. Eksempelvis sluttet leverandør av det forrige låsesystemet å levere reservedeler midtveis i levetiden til sameiets nøkkelsystem, men i kontrakten med Assistent Partner har sameiet fått garantert tilgang på reservedeler og service i minst 20 år. Det nye nøkkelsystemet er mulig å bygge ut med nye løsninger etter hvert ved behov. Nøkkelsystemet forenkler også administrasjon, noe som innebærer at ved bestilling av nye nøkler så vil beboere få dette utlevert mye raskere enn tidligere. Styret forventer også at

det nye låsesystemet vil føre til et mindre behov for låsesmedtjenester, og at sameiet i så måte får reduserte driftskostnader. Takk til alle beboere for et godt samarbeid og for utvist forståelse for litt oppstartsutfordringer.

Bytte av luftepotter: Sameiet har hatt problemer med vannlekkasjer fra luftepotter, så alle luftepotter på radiatorsystemet er nå byttet ut. Luftepottene var fra 2004 og modne for utskiftning. Bytte av luftepotter har redusert risiko for vannskade betraktelig. Rørlegger meldte underveis at flere smått begynte vannlekkasjer var avverget. I vedlagte regnskap for 2023 er det ført opp vesentlig avvik mellom budsjett og utgifter. Her påpeker styret at prosjektet har tatt lengre tid enn forventet og vært kostbart. Det var fordi sameiets tekniske tegninger og FDV-dokumentasjon ikke stemte overens med hvordan systemene faktisk var blitt konstruert. Rørlegger måtte derfor gjennom letearbeid finne frem til hver enkelt luftepotte. Fordi det ikke var satt inn inspeksjonsluker måtte rørlegger skjære opp vegger inne i de enkelte seksjonene med luftepotter. Dette må så utbedres av maler, som pågår pr. nå. Vedlagt er bilder av luftepotter som ble byttet, som det fremgår er disse rustne, fulle av irr og det er ikke lenge før slike starter å lekke ut vann:



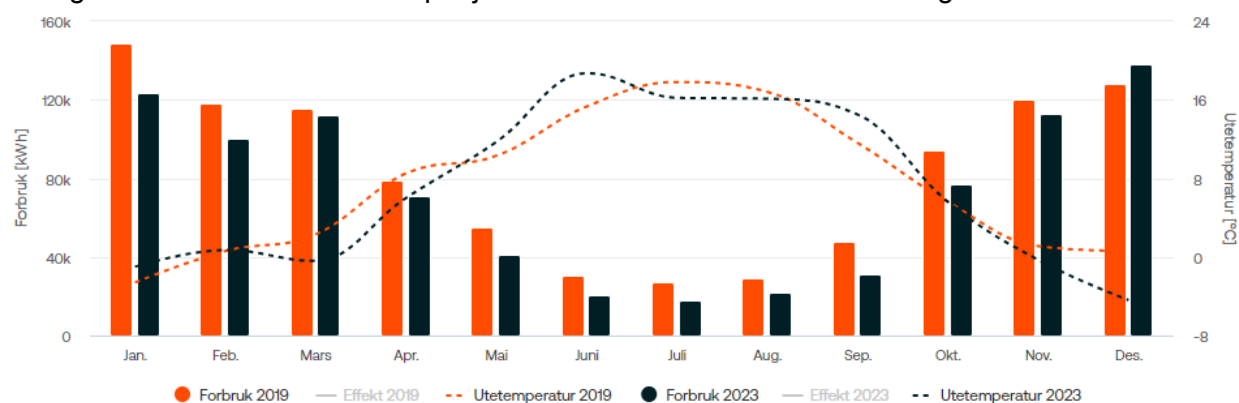
Smøremembran og fuktalarm: Som kommunisert har sameiet mottatt varsel fra Gjensidige om at sameiet sto i ferd med å miste sentrale forsikringsdekninger pga. hyppige vannlekkasjer fra

fordelerskap uten drenering til sluk (fordelerskapet til oppvarming), og med kjent skadeårsak. Sameiet forsikring dekker ikke skader fra kjent skadeårsak, og derfor ble sameiet pålagt å utbedre skadeårsaken for å beholde forsikringsdekningen på vannskader. Bakgrunnen for at VVS-anleggene ble konstruert på en måte som ga opphav til dette problemet er at i 2004 (når bygget ble ført opp) var det ikke krav i tekniske forskrifter at fordelerskap til radiator måtte ha drenering til sluk (dette gjaldt kun for tappevann). I samråd med rørlegger har styret derfor satt i gang et større prosjekt hvor alle fordelerskap uten drenering til sluk har fått smøremembran, før det settes inn en fuktalarm som piper ved vann. Hvis (når) fuktalarmen starter å pipe må beboere så kontakte rørlegger for utbedring av vannlekkasjen. Fuktalarmene er montert med 9v lithium batteri, noe som gir 5 års garantert levetid på alarmen før batteriet må byttes. De aller fleste leiligheter har pr. nå fått smøremembran og fuktalarm, og styret jobber mot de resterende leilighetene. Dette prosjektet har også vært svært kostbart, men absolutt nødvendig. Dette prosjektet er derfor også en av grunnene til at det er ført opp vesentlig avvik mellom budsjetterte og faktiske utgifter i regnskapet for 2023. Styret håper beboere har forståelse for at kritisk nødvendig vedlikehold ikke kan utsettes bare fordi dette ikke ligger inne i budsjettet. I tillegg vil sameiet kunne oppnå billigere bygningsforsikring når det er mulig å vise til en rekke tiltak som reduserer skaderisiko.

Utbedring av fall på avløpsrør: Styret har også fått fall utbedret på rør som frakter kloakk, for å unngå tilbakeslag av dette inn i seksjoner.

Isolering av rørstrekk på sekundærsiden til fjernvarmeanlegget: Alle rørstrekk i kjelleren som frakter varmtvann til eller fra varmesentralen i kjelleren er nå isolert. I tillegg er alle komponenter som avgir varme i fyrrommet isolert. Dermed er varmelekkasjer fra VVS-anlegget vesentlig redusert. Dette innebærer store besparelser på fyringskostnadene. En del beboere har kontaktet styret om at det tar lang tid før det kommer varmtvann i vasken/dusjen. Disse beboere vil nå merke at varmtvannet kommer raskere, fordi varmen ikke forsvinner på veien fra varmesentralen og til beboere. Isolering av rørene har vært kostbart å gjennomføre, men fordi dette resulterer i økonomiske besparelser over tid, ser styret dette som regningssvarende.

Vedlagte bilde med forbruksdata på fjernvarme fra Hafslund viser utvikling i forbruk over tid:



Foruten utslag fra ekstremkulden i slutten av 2023, har sameiet gjennomgående lavere energiforbruk nå sammenlignet med 2019 (som var året før sameiet startet med a-konto fakturering av energiforbruk etter avregning fra målerdata, samt isolering i 2023).

Slik sett virker det som at de energibesparende tiltak gjennomført av styret over tid nå har effekter. (I tillegg kan det påpekes at styret også har gjennomført energibesparende tiltak også i forbindelse med belysning, som bedre lysstyring, og overgang til LED-belysning, noe som også gir besparelser).

Fra et klimaperspektiv er det positivt med redusert energiforbruk, samtidig som dette også er gunstig fra et økonomisk perspektiv. Særlig med tanke på energiprisene har vært gjennomgående høye, og uten at det er noen utsikter til at prisene skal ned på gamle nivåer.

Utbedring av lyd- og luktlekkasjer: Sameiet er nå ferdig med å utbedre lyd- og luktlekkasjer. Alle leiligheter styret er kjent med som er berørt av dette sprekkdannelse/lydlekkasjer skal nå være utbedret. Merk at noen leiligheter i Eiriks gate 18 påvirkes av tilbakeslag fra utventilert luft som kommer naboen. Dette er en annen problemstilling som styret jobber med og knytter seg til konstruksjonen av det mekaniske ventilasjonsanlegget i nr. 18.

Kartlegging av skadeomfang på betong i garasjen: Som mange beboere/brukere av garasjen har fått med seg, har sameiet store problemer med overvann som ikke ledes bort. Sameiets vaktmester bruker mye tid hver vinter på manuell fjerning av dette overvannet, og her har styret gått til innkjøp av en pumpe som vil vesentlig effektivisere dette arbeidet. Overvannet stammer fra snø og is som setter seg under biler. Når biler parkeres i oppvarmet areal, smelter denne snø/isen og ansamler seg på laveste punkt i garasjen. En utfordring her er at siden overvannet stammer fra veinettet, så er overvannet salt- og klorinnholdig. Salt- og klorinnholdig vann som deretter trenger inn i betong skaper et aggressivt miljø for betong og armeringsjern. For å kartlegge omfanget på skadeutvikling har styret engasjert OPAK som rådgivende ingeniører, og disse har foretatt kloridprøver samt støpt inn målere som er koblet direkte på armeringsjernet i kjelleren. Ved å jevnlig foreta kloridprøver og avlesning av målere er det mulig å overvåke skadeutviklingen på parkeringsgarasjen. På et tidspunkt så vil det komme en kostbar betongrehabilitering i parkeringsgarasjen. Skadeutvikling i garasjen kan tilnærmes på ulike måter: foreta en omfattende rehabilitering nå med anleggelse av katodisk beskyttelse og herdeplast med oppbrett og utjevning av betong, eller utsette en totalrehabilitering av betongen i 10-15 år. Pr. nå så har ikke skadeutviklingen kommet til et stadi hvor den ene eller andre løsningen fremstår som aktuell, men styret overvåker og følger opp skadeutviklingen. For mer informasjon viser styret til rapport fra OPAK vedlagt innkalling til forrige årsmøte.

Bytte av renholdsleverandør for avfallsrom: Styret har byttet ut leverandør for renhold av avfallsrommene da tidligere leverandør ved gjentatte anledninger ikke møtte opp til avtalt tid, og regner derfor med at avfallsrommene vil fremstå som mer trivelige i tiden som kommer.

Innskudd i sameiets fond (likviditetsfond og vedlikeholdsfond): Styret har foretatt innskudd og uttak i sameiets fond, og har slik sett oppnådd en bedre avkastning på sameiets midler enn hvis disse bare skulle stått på en bankkonto med lav rente (slik det var tidligere).

Vedlagte tabell viser utvikling i innskudd og avkastning for 2023:

31.12.2022 - 31.12.2023	Markedsverdi per 31.12.2022	Kjøp/salg (netto)	Verdiutvikling i perioden	Markedsverdi per 31.12.2023
KLP Kort Horisont P	582 947,38	475 000,00	52 232,10	1 110 179,48
KLP Likviditet P	0,00	573 000,00	29 136,78	602 136,78
Sum for hele året:	582 947,38	1 048 000,00	81 368,88	1 712 316,26

Følgende graf viser utvikling siden første innskudd 19. mars 2022



På årsmøtet for 2021 hvor vedlikeholdsfondet ble vedtatt opprettet, bestemte også årsmøtet at når styret oppnår økte besparelser på drift (f.eks gjennom reforhandlinger av leverandøravtaler, eller andre kostnadsreducerende tiltak) kan styret bruke den oppnådde besparelsen til innskudd i vedlikeholdsfondet, istedenfor å redusere felleskostnadene, se [eierseksjonsloven § 29 tredje ledd, annet punktum](#).

På bakgrunn av disse føringene fra årsmøtet, og forventninger om besparelser fra gjennomførte tiltak i 2023 (som nytt nøkkelsystem, bytte forretningsfører, bytte luftepotter, membran og fuktalarm i fordelerskap, isolering av varmelekkasjer) så planlegger styret å benytte sameiets redusere kostnadstrykk til å øke innskudd i vedlikeholdsfondet. Dette blir da mulig uten å øke felleskostnadene.

Slik mener styret at sameiet blir mer egnet til å bevare bygningsmassens verdi gjennom nødvendig vedlikehold samtidig som kostnadstrykket på seksjonseiere begrenses.

Styret håper seksjonseiere er fornøyd med at det jobbes systematisk med kostnadsreduksjoner og hvor besparelsene avsettes til langsiktig vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsutgifter for konsulenthonorar er høyere enn budsjettet. Dette skyldes at sameiet har benyttet OPAK i forbindelse med utarbeidelse av notat til forrige årsmøte om skadeomfang på betong og armeringsjern i parkeringsgarasjen grunnet overvannsproblematikk. OPAK har og bistått sameiet med utbedring av en komplisert fasadelekkasje i Eiriks Gate 18.

Driftskostnadene for drift og vedlikehold er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at sameiets forsikringsleverandør Gjensidige varslet styret om mulig bortfall av forsikringsdekning på vannskader grunnet kjent vannskadeårsak. Forsikringen dekker kun plutselig og uforutsette skader. I tillegg har styret måtte organisere hastearbeid på VVS-anlegget for å unngå ytterligere vannskader som bytte av luftepotter, og utbedring av fall på avløpledning som ga tilbakeslag av kloakk inn i leilighet. Les mer i styrets årsberetning.

Det påpekes at budsjettet er styrets arbeidsredskap for økonomistyring, og styret må forholde seg til bygningsmassens behov for vedlikehold slik det er til enhver tid er. Styret kan ikke utsette oppdukkende vedlikehold som er nødvendig, bare fordi dette ikke fremgår av budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 122 507.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Borghaven.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 2024:

felleskostnader økes med 9,9% og garasje plass økes til kr 300 pr mnd pr plass fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Borghaven Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borghaven Sameiet.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig 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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET BORGHAVEN
ORG.NR. 987 456 256, KUNDENR. 5556

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 016 803	4 611 972	5 031 000	5 489 000
Andre inntekter	3	756 186	432 843	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 772 989	5 044 815	5 071 000	5 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 246	-35 744	-38 000	-38 000
Styrehonorar	5	-271 245	-253 500	-271 000	-285 000
Revisjonshonorar	6	-17 137	-18 509	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-183 818	-176 723	-182 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-264 373	-64 213	-30 000	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-2 774 599	-1 262 958	-1 780 000	-1 875 000
Forsikringer		-520 483	-478 544	-526 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-888 388	-744 621	-857 000	-1 031 000
Energi/fyring		-137 917	-187 717	-200 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 533	-216 845	-218 000	-218 000
Andre driftskostnader	10	-1 204 260	-1 092 898	-868 000	-872 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 522 998	-4 532 271	-4 985 000	-5 489 500
DRIFTSRESULTAT		-750 009	512 543	86 000	39 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 094	61 784	50 000	60 000
Finanskostnader		0	-129	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		87 094	61 655	50 000	60 000
ÅRSRESULTAT		-662 915	574 199	136 000	99 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	574 199		
Fra opptjent egenkapital		-662 915	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fondsparing i KLP	12	1 674 625	600 000
Restanser på felleskostnader		94 790	13 070
Kundefordringer	13	4 282	11 484
Andre kortsiktige fordringer	14	51 191	0
Energiavregning		0	66 389
Driftskonto OBOS-banken		726 844	551 253
Sparekonto OBOS-banken		4 839	1 176 612
SUM OMLØPSMIDLER		2 556 571	2 418 808
SUM EIENDELER		2 556 571	2 418 807
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 122 507	1 785 422
SUM EGENKAPITAL		1 122 507	1 785 422
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 391	69 177
Leverandørgjeld		1 141 362	564 208
Energiavregning	15	208 311	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 434 064	633 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 556 571	2 418 807
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Sameiet Borghaven

Kristoffer Roheim Justad
Christian Brun Løkkeberg

Monica Haugen
Frederik Rasmussen

Ståle B. Kristoffersen

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 400 256
Garasjeleie	273 075
TV	215 172
Dugnad	130 000
Parkeringsleie	9 400
Strøm/lys	600
Avregning dugnad	-10 700
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 017 803
 REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Dugnad	-1 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 016 803

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil-lading	71 245
Leie av Noderom	44 137
Nøkler	10 800
Ekstraordinær innkreving for nytt låsesystem	616 500
P-plass	9 775
Gebyr for avfallshåndtering	3 729
SUM ANDRE INNTEKTER	756 186

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 246
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 246

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 271 245.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 5 577, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 137.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 610
OPAK AS	-222 977
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 786
SUM KONSULENTHONORAR	-264 373

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Rune Malerstuen AS	-709 127
Assisstantpartner AS, nytt låsesystem	-590 291
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 299 417
Drift/vedlikehold bygninger	-248 886
Drift/vedlikehold VVS	-611 816
Drift/vedlikehold elektro	-82 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 551
Drift/vedlikehold heisanlegg	-270 557
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 568
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 538
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 798
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 224
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 501
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 774 599

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-559 852
Renovasjonsavgift	-328 537
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-888 388

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Lyspærer og sikringer	-9 694
Vaktmestertjenester	-703 535
Vakthold	-35 198
Renhold ved firmaer	-392 063
Andre fremmede tjenester	-14 730
Trykksaker	-1 684
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 577
Telefon, annet	-234
Porto	-685
Bank- og kortgebyr	-4 971
Velferds kostnader	-5 500
Avsetning tap på fordringer	-11 344
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 204 260

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Utbytte fond i KLP	26 625
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	930
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 391
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINNTEKTER	87 094

NOTE: 12**FONDSPARING I KLP**

KLP Kort Horisont P	
Beholdning pr. 01.01.23	600 000
Tegning av verdipapirfond 2023	625 000
Innløsning av verdipapirfond 2023	-150 000
Fondsutbytte	2 386
Beholdning pr. 31.12.23	1 077 386
KLP Likviditet P	
Tegning av verdipapirfond 2023	1 603 000
Innløsning av verdipapirfond 2023	-1 030 000
Fondsutbytte	24 240
Beholdning pr. 31.12.23	597 240
SUM FONDSPARING I KLP	1 674 625

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	15 626
Tap på krav	-11 344
SUM KUNDEFORDRINGER	4 282

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	51 191
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	51 191

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 350 000
SUM INNTEKTER	-1 350 000

KOSTNADER

Fjernvarme	1 141 689
SUM KOSTNADER	1 141 689

SUM ENERGIAVREGNING	-208 311
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret kan gjøres på e-post: styret@borghaven.com
Informasjon fra styret legges ut på sameiets hjemmeside: borghaven.com
Sameiet har også en egen facebookside: facebook.com/borghaven

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Borghaven har avtale om vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomstjenester AS som kan kontaktes på Tlf: 954 54 947 / 411 43 044 e-post: post@langrindeiendom.no

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Proff Security om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 23 62 62 62 / 401 02 333.

Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Sameiet har avtale med Teamclean AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 84 garasjeplasser i kjeller, seksjonsnummer 141. Det er installert el-bil ladere for enkelte p-plasser.

Nøkler/skilt

Se sameiets nettsider.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83978938. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde røykvarsler og slukkeutstyr i fellesareal, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret i den enkelte seksjon er i orden. Dersom utstyret er defekt, må dette rettes umiddelbart.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Internett

Sameiet har en kollektiv avtale med Blix som leverer internett. Den enkelte seksjonseier må inngå egen avtale med for eksempel Viken Fiber / Strim.no / Riks-TV dersom det er ønskelig med TV.

Fjernvarme og avregning forbruk

Sameiet Borghaven får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning av fjernvarmeforbruk. Kontakt styret for nærmere informasjon. For spesifisert avregning, kontakt Brunata (brunata@brunata.no).

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har inngått en kraftavtale med Entelios AS som leverer strøm til fellesarealene til spotprisvilkår med finansiell forvaltning.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Innsendt sak til årsmøte i Borghaven sameie.

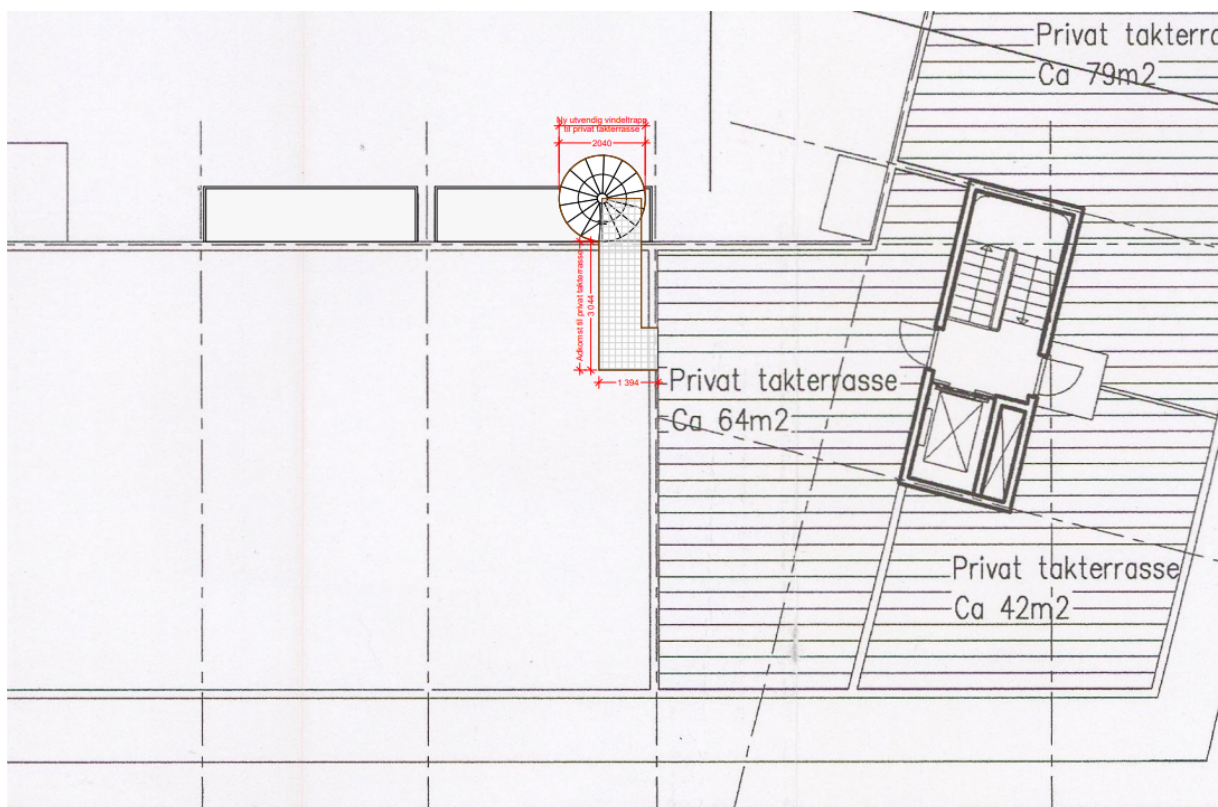
Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse – leilighetsnr 124/seksjonsnummer 124

Innledning

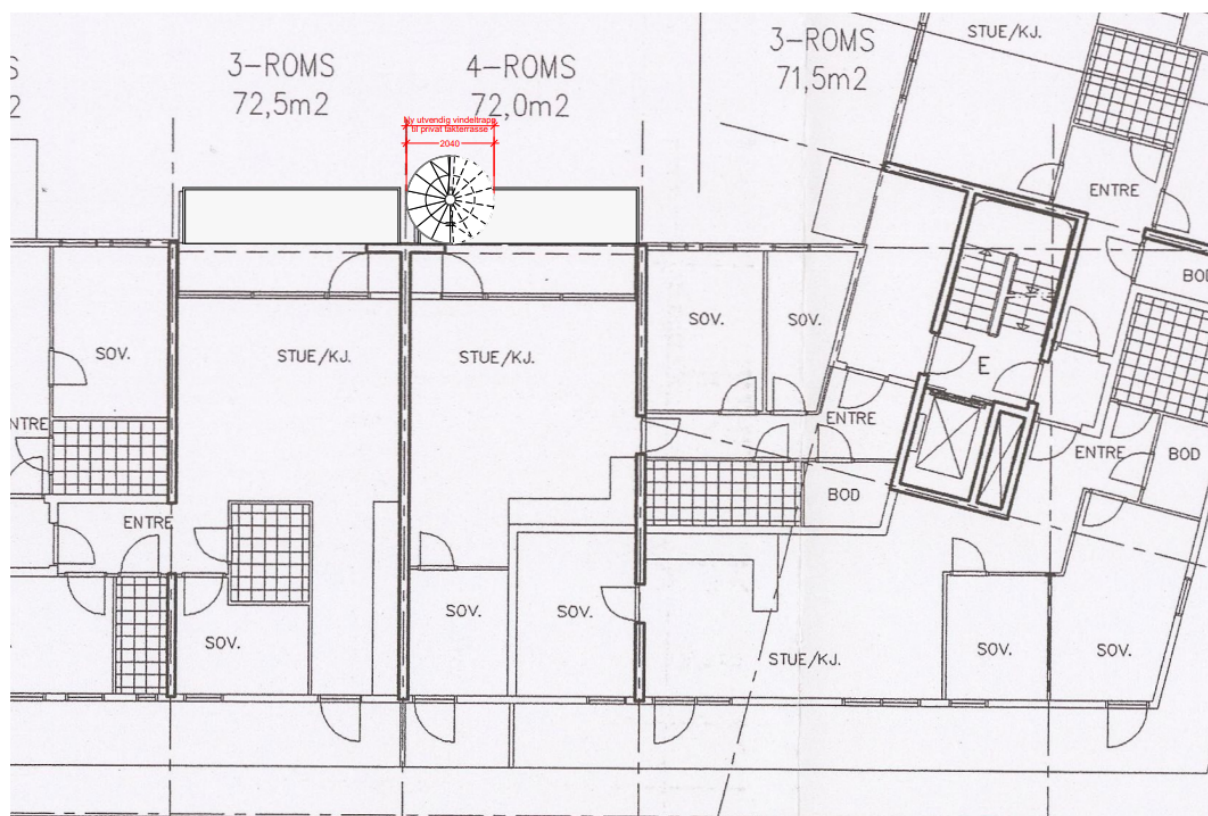
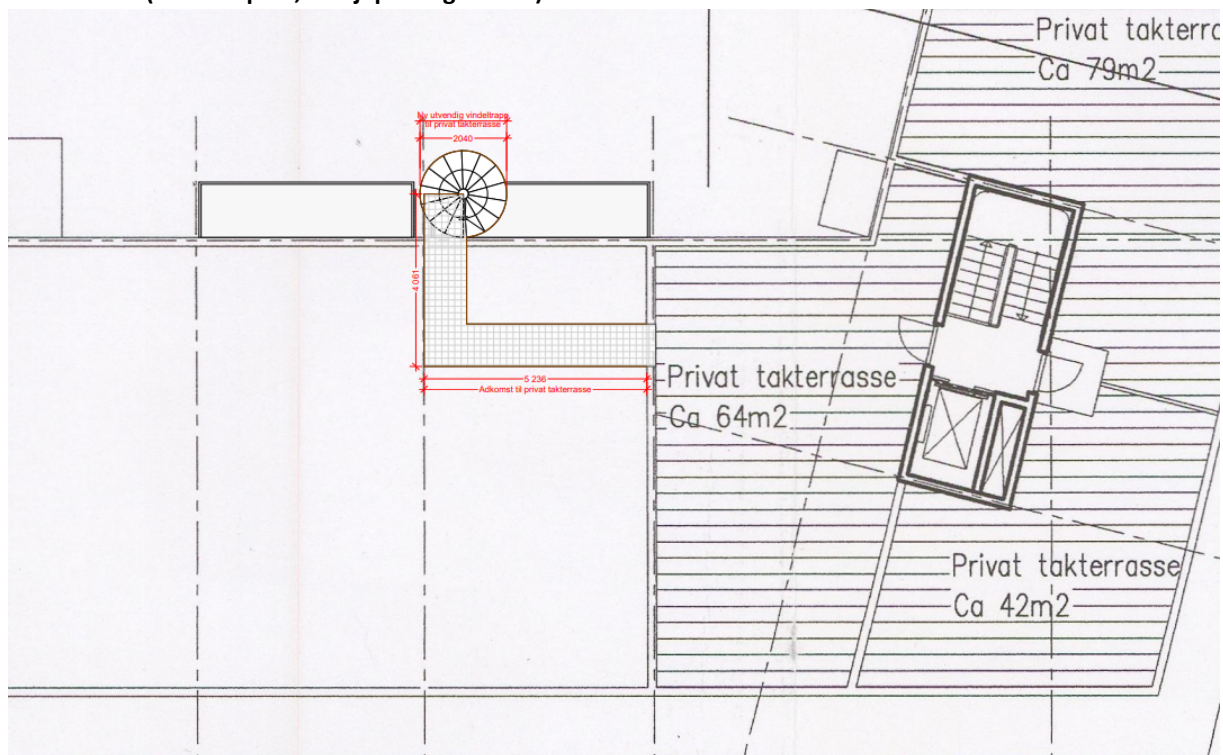
Mehrbod Nasseri, Eier av leilighetsnr 124 – seksjonsnr 124 – H0603 i Eiriks gate 18, 0650 Oslo søker med dette årsmøtet om godkjenning til å kunne montere en utvendig trapp mellom seksjons balkong og seksjonens takterrasse.

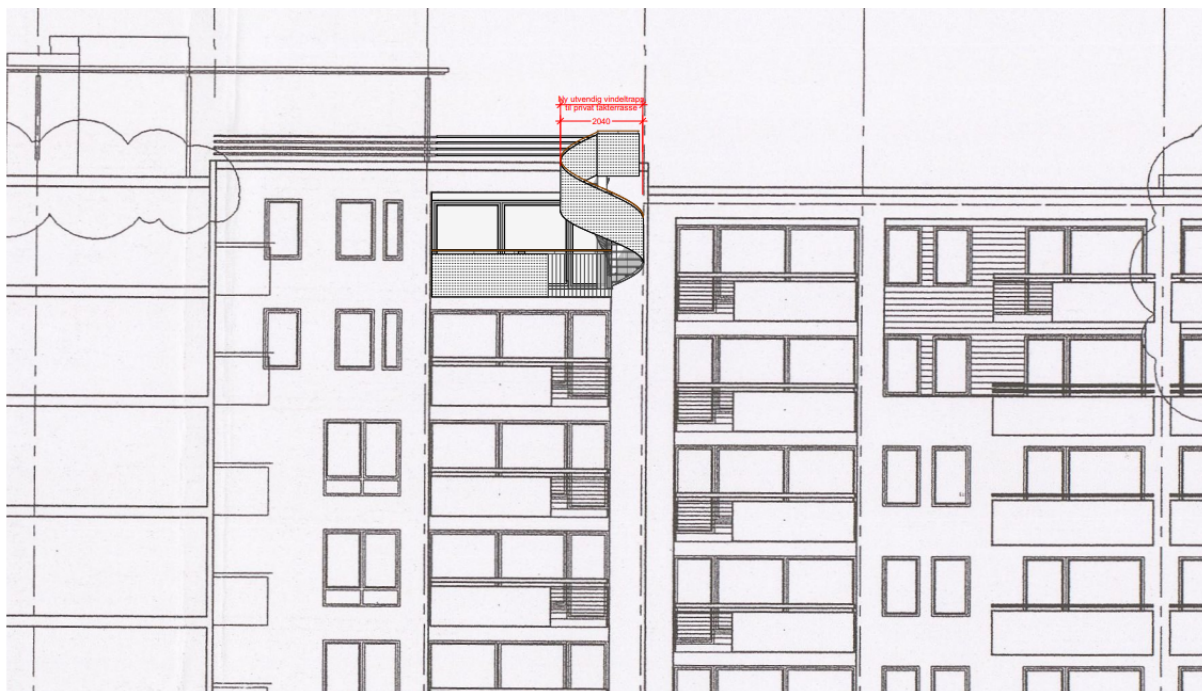
Nedenfor ligger to skisserte løsninger for vindeltrapp (vindeltrapp er eneste løsning som vil kunne godkjennes av Plan og bygg da den ikke dekker for vindu) som det ønskes at årsmøtet stemmer over. Skisserte løsninger er ment å gi årsmøtet tilstrekkelig forståelse for det ytre omfanget av en eventuell trapp samt grunnlag for en beslutning - men skal ikke være til hinder for nærmere detaljert dialog med styret fremover. Jeg har i anledning årsmøtet fått utarbeidet 2 alternative løsninger av arkitekt. Disse er nummerert som alternativ 1 og alternativ 2, der jeg som tiltakshaver foretrekker alternativ 1. Alternative utforminger av rekkverk kan gjerne vurderes videre i samråd med styret. Mer detaljert beskrivelse av tiltaket finner dere også nedenfor.

Alternativ 1 (kun vist i takplan).



Alternativ 2 (vist i takplan, etasjeplan og fasade).





Detaljert beskrivelse av tiltaket.

Søknad om samtykke til oppføring av trapp mellom privat balkong og privat takterrasse

Eiriks gate 18, 231/619
Sameiet Borghaven

Mehrbod Nasser

Leilighetsnummer 124, H0603
Seksjonsnummer 124

Eier ønsker å etablere trapp fra egen balkong i 6 etasje, fasade vest (mot bakgård), opp til privat takterrasse i etasjen ovenfor. Ny trapp vil gi seksjonseier direkte adkomst mellom sin boenhet og takterrassen som disponeres av seksjonen.

Ny trapp vil utformes og etableres på mest mulig hensynsfull måte, og i uttrykk hente detaljer og utførelse fra øvrige beslag, rekkverk, og detaljer en finner ellers på fasaden. Målet er å i minst mulig grad påvirke opplevelsen av lys og luft i bakgården, og gi trappen en utforming som i størst mulig grad knytter denne til eksisterende uttrykk på fasaden - for å unngå opplevelsen av en nytt fremmedelement på fasaden.

En lett stålkonstruksjon av tilsvarende materialer og detaljer som en allerede finner på bygningens fasade og balkonger skal sikre at ny trapp oppleves som en sømløs videreføring av eksisterende uttrykk og detaljer på bygningen. I fremsendt forslag er tegningsmaterialet brukt som førende faktor i utforming av ny trapp. Det er i den anledning viktig å merke seg at det er små avvik mellom rekkverk i tegninger og rekkverk i eksisterende forhold. I potensiell overgang til søknadstegninger detaljprosjekteres tiltaket slik at avvik mellom tegning og virkelighet lukkes. Med dette skal forstås at rekkverk og øvrige detaljer knyttet til ny trapp vil utføres tilsvarende eksisterende forhold. Rekkverk til ny trapp foreslåes utført lik rekkverk en finner på balkongen - som perforerte stålplater eller spiler, med håndleder av tre.

Eier av seksjonen vil være ansvarlig for alle utgifter knyttet til etablering av ny trapp, samt alt fremtidig vedlikehold knyttet til denne. Sameiet skal holdes skadesløs for alle eventuelle konsekvenser av inngrepet, og eventuelle kostnader knyttet til utbedring vil bæres av eier av seksjonen. Vedlikeholdsansvaret for konstruksjonen, og som følge av konstruksjonen, skal følge seksjonen. Vedlikeholdsansvaret tinglyses eller vedtektsfestes til seksjonen i samråd med styret i sameiet.

Areal over takflate utenfor privat takterrasse som vil benyttes til adkomst vil i samråd med styret kjøpes ut. Pris fastsettes gjennom skjønn foretatt av takstmann oppnevnt av styret.

Tiltaket skal ikke ha innvirkning eller medføre negative konsekvenser for noen av naboene, eller sameiet forøvrig.

Det legges til grunn at tiltaket omsøkes og godkjennes av Oslo Plan- og Bygningsetat (PBE), med bistand av ansvarlig søker og arkitekt. Tiltaket vil så prosjekteres og utføres av profesjonelle, ansvarlige foretak som vil oppføres i gjennomføringsplan som leveres med søknaden til PBE.

Styrets innstilling:

Styret viser til det mottatte forslag over om å tillate bygging av en vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse, inkludert etablering av et gangfelt over taket fra toppen av vindeltrappen til den nevnte takterrassen. En viktig del av vurderingen er de estetiske endringene forslaget vil medføre for byggets fasade og det overordnede visuelle inntrykket av eiendommen. Installering av en vindeltrapp vil være synlig fra omgivelsene og endrer byggets karakter. I tillegg vil trappen kunne gå nær naboers vinduer slik at disse bør konsulteres særskilt. Både forslag 1 og 2 innebærer også at gangbroen legger beslag på fellesareal som må kjøpes ut. Styret mener også at direkte berørte naboer må konsulteres særskilt. Styret har derfor følgende forutsetninger:

- Alternativ 1 er forslaget med minst estetiske påvirkninger, og hvis årsmøtet sier ja til forslaget støtter styret alternativ 1.
- For å minimere de estetiske ulempene kan ikke vindeltrappen bygges horisontalt utover balkongarealet.
- Direkte berørte naboer må konsulteres, og hvis disse sier nei kan ikke vindeltrappen bygges. Samtykke eller avslag må meldes direkte til styret.
- Både alt. 1 og alt. 2 vil legge beslag på takareal. Dette fellesarealet må kjøpes ut av forslagsstiller til markedspris fastsatt av taksmann oppnevnt av styret, betalt av forslagsstiller.
- Det må vedtekstfestes at seksjon 124 har vedlikeholdsansvar for vindeltrappen, og forslaget krever derfor 2/3 tilslutning fra årsmøtet.
- Før trappen kan bygges må forslagsstiller overfor styret skriftlig samtykke til vedtektsendringen.

Basert på disse utgangspunktene, ber styret årsmøtet om å ta stilling til forslaget, og foreta en helhetlig vurdering av de estetiske og praktiske konsekvensene tiltaket innebærer. Det anbefales at beboerne vurderer både de positive sidene ved økt tilgjengelighet og bruksverdi for den berørte enheten, mot mulige negative virkninger på byggets utseende.

Forslag til vedtak

1. Om årsmøtet samtykker til bygging av vindeltrapp (2/3 tilslutning):

Årsmøtet samtykker til at seksjon 124 kan bygge vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse i tråd med styrets innstilling.

Sameiets vedtekter endres slik at § 11 får en ny setning helt nederst som lyder: «Seksjon 124 har vedlikeholdsplikt for vindeltrappen som går fra dennes balkong til privat takterrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter alt vedlikehold forbundet med vindeltrappen og gangpartiet medfører eller innebærer på balkong, fasade, tak, eller andre bygningskomponenter som er fellesareal, eller som styret finner nødvendig».

Hvis årsmøtet stemmer for forslag 1 med 2/3 flertall, må årsmøtet deretter ta stilling til alternativ 1 eller alternativ 2:

Alternativ 1, foretrukket som prioritet 1 av tiltakshaver

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 1 (vindeltrapp nærmest soveromsvindu) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Alternativ 2, foretrukket som prioritet 2 av tiltakshaver

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2 (vindeltrapp nærmest balkongsdør) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 5556 Selskapsnavn: Borghaven Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anita Hvam Michelsen og Petru Lulian Sas er valgt som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eline Maria Meen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Damien Shank

☐ Johannes Østrem

Styremedlem for (kun 2 skal velges)

☐ Christian Brun Løkkeberg

☐ Stian Kristoffer Ruud

Sak 7 Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse
- ☐ Mot søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 1 (vindetrapp nærmest soveromsvindu) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.
- ☐ Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterrasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2 (vindetrapp nærmest balkongsdør) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Sak 8 Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Årsmøtet har vedtatt med 2/3 flertall at kameraovervåkning i Sameiet Borghaven kan innføres. Styret gis fullmakt til å foreta alle skritt for å etablere kameraovervåkning. Styret holdes skadeløst av årsmøtet for dets bruk av fullmakten.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Diskusjonssak

Intet vedtak fattet.

- ☐ For
- ☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BORGHAVEN**

**Vedtatt av sameiermøtet 20.09.04.
Endring vedtatt på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 17.03.2014, 08.03.2018,
07.03.2019, 03.03.20, 01.03.2021, og 26.02.2023**

INNHold:

Kapittel I. Innledning

§ 1	Navn og Formål	s.	2
§ 2	Forholdet til eierseksjonsloven	s.	2

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3	Årsmøte.....	s.	2
§ 4	Styret.....	s.	4
§ 5	Regnskap og revisjon.....	s.	5
§ 6	Vaktmester.....	s.	5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7	Disposisjonsrett.....	s.	6
§ 8	Benyttelse og husorden.....	s.	6
§ 9	Fellesutgifter	s.	7
§ 10	Vedlikeholdsfond.....	s.	7
§ 11	Ansvar.....	s.	7
§ 12	Mislighold.....	s.	7
§ 13	Utvidet panterett	s.	8
§ 14	Garasjeplasser	s.	8

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Borghaven med forretningsadresse i Oslo kommune. Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnr. 231, bruksnr. 619, i Oslo kommune, og består foruten boligseksjoner av 1 samleseksjon for garasjeanlegg. Garasjeeksjonen er organisert som et sameie etter sameieloven, og disse vedtekter gjelder også for garasjeeksjonen. Finner styret det nødvendig, kan styret foreslå egne vedtekter for garasjeanlegget på neste årsmøtet.

Sameiets formål er å forvalte sameiets fellesareal og fellesanlegg, og ivareta sameiets felles oppgaver i henhold til reglene i Eierseksjonsloven og disse vedtekter. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§ 2 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i Eierseksjonsloven kommer til anvendelse så langt de ikke er uttrykkelig fraveket i disse vedtekter. Dersom det skulle være motstrid mellom ufravikelige bestemmelser i loven og bestemmelser i vedtektene, skal vedtektsbestemmelsen bare settes til side i det omfang som er nødvendig for å bringe bestemmelsen i samsvar med loven.

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3 Årsmøtet

a. Deltakelse i årsmøtet

Årsmøte er sameiets øverste organ. Hver seksjonseier har i årsmøtet en stemme pr. seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Garasjesameiet har i årsmøtet en stemme. Foruten den stemmeberettigede kan garasjesameiet sende en representant med møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt til møteleder for protokollering

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Krav til innkalling og vedlegg fremgår av Eierseksjonsloven §§ 43 og 44

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1. ledd. Sameiets revisor har rett til å delta i Årsmøtet med rett til å uttale seg, og skal ha kopi av innkallinger til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tidel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), 3. ledd, gjelder tilsvarende.

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære årsmøtet skal: 1. behandle årsrapport fra styret 2. behandle og godkjenne årsregnskapet 3. behandle andre saker nevnt i innkallingen, og som oppfyller kravene i punkt b. 4. foreta valg av styre og fastsette styrets og revisors godtgjørelse. Årsmøtet kan bare behandle saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 45. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal føres og oppbevares i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 53.

e. Årsmøtets beslutningsmyndighet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres beslutningen ved loddtrekning. Med de unntak som følger av tredje til femte ledd i dette punkt eller av andre bestemmelser i eierseksjonsloven, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Valg avgjøres ved absolutt flertall – det vil si at den som skal velges må ha fått mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Hvor det er flere kandidater til et verv, og ingen oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, foretas omvalg mellom de to av kandidatene som fikk flest stemmer i første valgrunde.

Det kreves tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for å kunne fatte vedtak om de saker som fremgår av eierseksjonsloven § 49 2. ledd, for å gi samtykke til at avtale om forretningsførsel kan gjøres uoppsigelig for en periode av inntil 5 år, jfr. eierseksjonsloven § 61 3. ledd, samt for å kunne vedta endringer i disse vedtektene, jfr. eierseksjonsloven § 27 2. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, jfr. eierseksjonsloven § 51. Tilslutning fra alle sameiere kreves også dersom vedtektenes regler om representasjon skal endres i medhold av eierseksjonsloven § 60, 1. ledd, siste setning.

f. Habilitet.

Ingen sameier kan delta i avstemmingen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Eierseksjonsloven § 48 eller etter vanlige regler. Ingen kan herunder som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Dersom det reises tvil om en sameiers habilitet, skal spørsmålet avgjøre av årsmøtet selv, om ikke vedkommende sameier selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

§ 4 Styret

a. Styret.

Styret skal bestå av 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet blant sameierne og hustandsmedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret kan selv utpeke en nestleder. Styremedlem tjenestegjør i to år. Første gang det velges styre, settes tjenestetiden for to av styremedlemmene til ett år, deretter gjelder to års tjenestetid også for disse, slik at det hvert år skal velges to nye styremedlemmer, mens to blir sittende til neste år. Styrets leder velges for ett år av gangen.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Dersom et styremedlem fratrer i løpet av vervet, skal supplering skje på følgende måte: – Dersom det er mer enn ett år igjen av funksjonstiden, skal årsmøtet velge nytt styremedlem for den resterende del av perioden.

b. Innkalling til styremøter.

Styrelederen har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem eller eventuell forretningsfører forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. I nødvendig utstrekning, særlig ved omfattende og/eller kompliserte saker, skal det utarbeides saksforberedelse, og eventuelt forslag til vedtak.

c. Styremøter.

Styremøtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av styremedlemmene er til stede, og styremøtet er lovlig innkalt. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (dvs. minst to stemmer). Styrets oppgaver fremgår i det vesentlige av eierseksjonsloven § 57, herunder har styret ansvar for å påse at forvaltningen av sameiet skjer i samsvar med lov, forskrift, reguleringsbestemmelser og andre offentligrettslige reguleringer, samt i henhold til sameiets vedtekter.

Styret kan likevel velge å forelegge saker av prinsipiell karakter for et ekstraordinært sameiermøte, herunder saker om salg og fravikelse i medhold av eierseksjonsloven §§ 38 og 39. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere, vaktmester, mv., i henhold til reglene i eierseksjonsloven § 61. Styret har likeledes fullmakt til å fremforhandle og inngå forpliktende avtaler på vegne av samtlige sameiere med leverandører av varer eller tjenester til alle i sameiet, slik som elektrisk kraft, radio/tv-signaler gjennom felles kabelnett, med videre, idet slike avtaler forutsettes å falle økonomisk gunstig for sameierne.

e. Representasjon.

Styret representerer sameierne i medhold av eierseksjonsloven § 60. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem og eventuelt forretningsfører er inhabil i tilfeller som nevnt i eierseksjonsloven § 59, eller hvor dette følger av alminnelige habilitetsregler. Dersom det reises tvil om et

styremedlems eller forretningsførers habilitet, skal spørsmålet avgjøre av styret selv, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

g. Styrets honorar

Styreleder og de øvrige styremedlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av årsmøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

h. Styrets kompetanser

Styret kan ved enstemmig vedtak endre sameiets husordensregler.

Ved mistanke om bruk av sameiets fellesareal som utgjør mislighold, kan styret hente ut adgangshistorikk fra nøkkelsystemet

Styret kan ikke ettergi forfalte felleskostnader.

§ 5 Regnskap og revisjon

Styret har ansvaret for at sameiets regnskap blir ført i henhold til eierseksjonslovens regler jfr. § 64, og god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven. Sameiet skal ha revisor i medhold av eierseksjonsloven § 65. Revisor har møte- og uttalerett på årsmøtet, jfr. § 5, bokstav b.

§ 6 Vaktmester

Sameiet skal ha vaktmester, som skal ivareta sameiets forpliktelser til drift, vedlikehold og stell av fellesarealer, samt forefallende arbeid innenfor sameiets ansvarsområde. Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett

Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin seksjon med tilhørende tilleggsareal ved salg, bortleie og pantsettelse, med mindre annet følger av loven eller vedtektene. En seksjonseier kan for egen regning og risiko med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Salg og bortleie skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering før innflytting/overtagelse av seksjonen. Den enkelte sameiers bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsareal skal ligge innenfor rammen av formålet med bruksenheten. Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte. Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt

§ 8 Benyttelse og husorden

Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner eller sameiet som helhet. Årsmøtet skal fastsette

Husordensregler som gir nærmere bestemmelser om bruken. Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved bortleie av leilighet eller garasje å gjøre leietaker kjent med disse. Fellesanleggene må bare benyttes i samsvar med formålet, og den enkelte sameiers bruk skal ikke være av slik karakter at den ikke forhindrer eller begrenser andre sameieres lovlige bruk av fellesanleggene eller –areal. Hvis en beboer forsøpler fellesområder, ikke kaster søppel på riktig måte, eller på annen måte ikke følger

husordensreglenes punkter om avfallshåndtering, kan styret uten varsel fakturere beboeren for oppryddingskostnader etter denne bestemmelsen. Er beboer ikke seksjonseier, så er beboer og seksjonseier sammen solidarisk ansvarlig for oppryddingskostnadene etter denne bestemmelsen. Oppryddingen faktureres etter en sats på 100% av rettsgebyret per påbegynt time. I tillegg kan styret viderefakturere eventuelle tilleggskostnader, som vektpris på avfallsdemponi, drivstoff/bompenger for bortkjøring, honorar til ryddemanskap, fakturaomkostninger, porto osv. Beslutning om fakturering av oppryddingskostnader tas av styret. Faktura for på rydding er gyldig, kan inndrives, og fordi kravet følger av sameieforholdet er fakturaen etter bestemmelsen sikret med legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31.

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like, og har plikt til selv å avhjelpe eller forhindre mangler eller skader som oppdages i den grad dette er nødvendig for å avverge tap, skade, eller ulempe for sameiet. Feil og mangler som den enkelte sameier ikke kan rette opp selv, skal straks meldes til styret.

§ 9 Fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøken, dog slik at utgifter som alene refererer seg til garasjeseksjonen kun skal belastes denne og utgifter som alene refererer seg til boligseksjonene kun skal belastes disse. Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den forholdsmessige del av sameiets utgifter som faller på vedkommende seksjon, i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt om dette av årsmøtet. De samlede årlige utgifter beregnes i henhold til budsjett, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken og deles i månedlige rater som forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet a-konto etter individuelle målere i den enkelte seksjon. A-konto avregning foretas en gang i året, eller ved eierskifte.

§ 10 Vedlikeholdsfond

Det er opprettet et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Kort Horisont P (ISIN: NO0010788029). Styret har fullmakt til å foreta innskudd i vedlikeholdsfondet. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer.

§10a Likviditetsfond

Det er opprettet et likviditetsfond. Likviditetsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Likviditet P (ISIN: NO0010272339). Styret har fullmakt til å foreta innskudd og uttak i likviditetsfondet.

§ 11 Ansvar

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameiebrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere, jfr. eierseksjonsloven § 29, 4. ledd. Dersom tap eller meromkostninger påføres

sameiet eller en sameier som følge av erstatningsbetingende forhold fra en annen sameier, har sameiet eller den enkelte sameier som har lidt tap rett til å kreve regress hos den som har forårsaket dette.

Informasjon om vedlikeholdsarbeider anses under enhver omstendighet for å ha kommet til sameiers kunnskap når informasjon om vedlikeholdet har vært i den enkelte oppgang og nettside to uker før arbeidene starter. Har sameier ikke handlet i tråd med styrets retningslinjer for hvordan vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres og det oppstår skade, ulempe, eller økonomisk tap kan sameiet ikke holdes ansvarlig for dette.

Ved forsikringstilfelle dekker sameiet kun forsikringens egenandel når skaden eller det økonomiske tapet knytter seg til forhold som sameiet har vedlikeholdsansvar for. Sameier dekker selv egenandel i forsikringsskader hvor sameiet ikke har vedlikeholdsansvar.

Hvis en sameier leier ut eiendom, er utleier overfor sameiet juridisk ansvarlig for sin leietager.

§ 12 Mislighold

Hvis en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter å ha blitt skriftlig varslet om dette av sameiet, har sameiet etter en periode på minst to uker fra varselets dato rett til å få nødvendig vedlikehold utført for sameierens regning. Utbedringstiltak eller reparasjoner som er nødvendige for å unngå tap eller skade for sameiet eller tredjemann, kan sameiet straks la utføre for den ansvarlige sameiers regning.

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 38, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 38, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, samt eierseksjonslovens § 39, 1. ledd, jfr. § 38, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) etter reglene ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 39, 2. ledd. Styret må senest samtidig rette pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 38, 1. ledd.

§ 13 Utvidet panterett

I tillegg til den panterett som følger direkte av eierseksjonsloven § 31 skal Sameiet ha panterett for tap eller omkostninger Sameiet måtte bli påført i tilknytning til sameiers mislighold eller erstatningsbetingende opptreden, jfr. §§ 11 og 12 over. Sameiets legalpanterett følger til enhver tid lovgivningens maksimum.

§ 14 Garasjeplasser

Sameiet har et garasjeanlegg i kjelleren med 83 oppmerkede plasser. Disse er skilt ut som en samleseksjon. De som har kjøpt garasjeplass eier en ideell 1/83 av gnr 231, bnr. 619 og snr 141 i Oslo. Garasjeplassene kan ikke selges ut av sameiet. De kan følge boligseksjonen ved salg eller selges internt i sameiet. Selges garasjeplass ut av sameiet kan styret kreve salget omstøtt. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Velger en sameier å gjøre bruk av bytteretten er det valgfrihet med hensyn til parkeringsplass som omdisponeres. Den som krever omdisponering av parkeringsplass er også ansvarlig for medfølgende kostnader, f. eks. flytte av ladepunkt til elbil.

HUSORDENSREGLER

Endret på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 03.04.2013 og 10.03.2015.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Borghaven boligsameie.

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomgods, emballasje m.m.) i fellesareal plukkes opp senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller andre fellesområder innendørs. Selv om det er hengt opp nabovarsel må man ta hensyn til naboene og det skal være ro i bygget på natten.

Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangerområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Grilling

Bruk av engangsgrill eller kulegrill på balkonger, plattinger foran leilighetene i 1. etasje og felles takterrasse er ikke tillatt.

Parabolantenne

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, eller andre installasjoner på sameiets takterrasse, tak, fasade eller bygningens konstruksjon for øvrig. Gjelder også balkonger. Parabolantenne tillates kun etter skriftlig avtale med styret.

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Det innføres en ordning for dugnadsgebyr på kr 50,- pr mnd. Beløpet kreves inn sammen med ordinære felleskostnader. Ved deltakelse på dugnad, refunderes tidligere innbetalt beløp.

Ved eierskifter gjøres dette opp mellom kjøper og selger direkte.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Skadedyr

Eier/beboer må straks melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr eller insekter i leiligheten. Det skal gis adgang til bruksenheten, slik at styret uhindret kan foreta inspeksjon for å konstatere om der finnes skadedyr og eventuelt hvilke omfang angrepet har. Eier er økonomisk ansvarlig for utrydding av skadedyrene. Dette gjelder også dersom skadedyrene har spredd seg til andre deler av sameiet.

Postkasseskilt

Alle seksjonseiere skal ha like postkasseskilt. Styret forbeholder seg retten til å fjerne lapper og lignende der skilt ikke er oppført iht. regleverket. Skilt kan bestilles via forretningsfører på e-post. Faktura for denne tjenesten vil bli tilsendt eier av seksjonen.

Markiser

De seksjoner som ønsker markise, må bestille denne hos Markisemannen slik at alle har lik markise. Dette gjelder både på for- og baksiden av bygningen. Styret har inngått en gunstig avtale, se hjemmeside for bilder, priser og bestillingsrutine (www.borghaven.com)

Melding av forsikringsskade

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal styret underrettes samtidig som OBOS sin forsikringsavdeling varsles.

Protokoll til årsmøte 2024 for Borghaven Sameiet

Organisasjonsnummer: 987456256

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 09:00 til 22. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Anita Hvam Michelsen og Petru Lulian Sas er valgt som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285 000. Beløpet er oppregulert etter fast praksis.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer trer ut av styret:

- Monica Haugen (flyttet fra sameiet).
- Ståle Bordal Kristoffersen (flyttet fra sameiet, samt styreperiode er utløpt).
- Kristin Kvaale Vangsøy (vara styreperiode er utløpt).

Følgende styremedlem innstilles til opprykk fra vara til fast styremedlem:

- Stian Kristoffer Ruud (fast styremedlem i 2 år. tar over for Ståle).

Følgende styremedlem sin periode er utløpt og innstilles til en ny 2-års periode:

- Christian Brun Løkkeberg

Følgende beboere har sagt seg villig til styreverv:

- Eline Maria Meen (fast styremedlem i 1 år. tar over for Monica Haugen).
- Damien Shank (vara i 2 år).
- Johannes Østrem (vara i 2 år).

Innstilling

Styret innstiller Stian og Eline som fast styremedlem, og Damien og Johannes som vara styremedlem. Styret ser frem til et godt samarbeid!

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eline Maria Meen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eline Maria Meen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Damien Shank (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Damien Shank

Johannes Østrem

Styremedlem for (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Brun Løkkeberg (35 stemmer)

Stian Kristoffer Ruud (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Brun Løkkeberg

Stian Kristoffer Ruud

7. Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

Fremmet av: Mehrbod Nasseri, eier av seksjon 124

Mehrbod Nasseri, Eier av leilighetsnr 124 – seksjonsnr 124 – H0603 i Eiriks gate 18, 0650 Oslo søker med dette årsmøtet om godkjenning til å kunne montere en utvendig trapp mellom seksjons balkong og seksjonens takterrasse.

Nedenfor ligger to skisserte løsninger for vindeltrapp (vindeltrapp er eneste løsning som vil kunne godkjennes av Plan og bygg da den ikke dekker for vindu) som det ønskes at årsmøtet stemmer over. Skisserte løsninger er ment å gi årsmøtet tilstrekkelig forståelse for det ytre omfanget av en eventuell trapp samt grunnlag for en beslutning - men skal ikke være til hinder for nærmere detaljert dialog med styret fremover. Jeg har i anledning årsmøtet fått utarbeidet 2 alternative løsninger av arkitekt. Disse er nummerert som alternativ 1 og alternativ 2, der jeg som tiltakshaver foretrekker alternativ 1. Alternative utforminger av rekkverk kan gjerne vurderes videre i samråd med styret. Mer detaljert beskrivelse av tiltaket finner dere også nedenfor.

Styrets innstilling

Styret viser til det mottatte forslag over om å tillate bygging av en vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse, inkludert etablering av et gangfelt over taket fra toppen av vindeltrappen til den nevnte takterrassen. En viktig del av vurderingen er de estetiske endringene forslaget vil medføre for byggets fasade og det overordnede visuelle inntrykket av eiendommen. Installering av en vindeltrapp vil være synlig fra

omgivelsene og endrer byggets karakter. I tillegg vil trappen kunne gå nær naboers vinduer slik at disse bør konsulteres særskilt. Både forslag 1 og 2 innebærer også at gangbroen legger beslag på fellesareal som må kjøpes ut. Styret mener også at direkte berørte naboer må konsulteres særskilt. Styret har derfor følgende forutsetninger:

- Alternativ 1 er forslaget med minst estetiske påvirkninger, og hvis årsmøtet sier ja til forslaget støtter styret alternativ 1, for å minimere de estetiske ulempene kan ikke vindeltrappen bygges horisontalt utover balkongarealet slik at trappen må tegnes på nytt for å overholde denne restriksjonen.
- Direkte berørte naboer må konsulteres, og hvis disse sier nei kan ikke vindeltrappen bygges. Samtykke eller avslag må meldes direkte til styret.
- Både alt. 1 og alt. 2 vil legge beslag på takareal. Dette fellesarealet må kjøpes ut av forslagsstiller til markedspris fastsatt av takstmann oppnevnt av styret, betalt av forslagsstiller.
- Det må vedtekstfestes at seksjon 124 har vedlikeholdsansvar for vindeltrappen, og forslaget krever derfor 2/3 tilslutning fra årsmøtet.
- Før trappen kan bygges må forslagsstiller overfor styret skriftlig samtykke til vedtektsendringen.

Basert på disse utgangspunktene, ber styret årsmøtet om å ta stilling til forslaget, og foreta en helhetlig vurdering av de estetiske og praktiske konsekvensene tiltaket innebærer. Det anbefales at beboerne vurderer både de positive sidene ved økt tilgjengelighet og bruksverdi for den berørte enheten, mot mulige negative virkninger på byggets utseende.

Årsmøtet samtykker til at seksjon 124 kan bygge vindeltrapp fra privat privat balkong til privat takterasse i tråd med styrets innstilling.

Sameiets vedtekter endres slik at § 11 får en ny setning helt nederst som lyder: «Seksjon 124 har vedlikeholdsplikt for vindeltrappen som går fra dennes balkong til privat takterasse. Vedlikeholdsplikten omfatter alt vedlikehold forbundet med vindeltrappen og gangpartiet medfører eller innebærer på balkong, fasade, tak, eller andre bygningskomponenter som er fellesareal, eller som styret finner nødvendig».

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 14

Antall stemmer mot saken: 23

Antall blanke stemmer: 11

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 1 (vindeltrapp nærmest soveromsvindu) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2

(vindeltrapp nærmest balkongsdør) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Antall stemmer for vedtak 1: 20

Antall stemmer for vedtak 2: 4

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Bakgrunn

Det har vært innbrudd i kjellerbodene den siste tiden. Det er over 30 boder som har blitt brutt opp eller forsøkt brutt opp, flere beboere har rapportert mistede gjenstander, og at de opplever utrygghet. I forbindelse med dette har noen beboere kontaktet styret og etterspurt mulighetene for kameraovervåkning i sameiet. I den anledning gir styret årsmøtet anledning til å ta stilling til kameraovervåkning. Styret fremmer et nøytralt forslag (dvs styret verken støtter eller er imot kameraovervåkning) men ønsker heller å presentere fordeler og ulemper med kameraovervåkning, og overlater deretter beslutningen til årsmøtet om fordelene med kameraovervåkning veier opp for ulempene.

Fordeler med kameraovervåkning

- Kameraovervåkning kan være et effektivt forebyggende tiltak mot innbrudd og tyveri. Synlige kameraer kan virke avskrekkende og redusere antall innbrudd med opptil 80%.
- Ved å installere kameraovervåkning i kjelleren sender sameiet et tydelig signal til potensielle kriminelle om at sameiet tar sikkerheten på alvor.
- Det er mulig å kombinere kameraovervåkning med tilknytning til vektersentral, slik at bevegelse i kjellerareal på nattestid automatisk utløser en utrykning fra sameiets vekter.
- Potensielle områder som vil bli dekket er områder som inngang ved garasjeport, fellesareal i p-kjeller, og alle innganger til bodområder.
- Kameraovervåkning kan også brukes til å finne ut hvem som setter igjen søppel og avfall i kjellerareal, og deretter sende regningen med å fjerne avfallet til rette vedkommende.
- Beboeres gjenstander vil være ekstra beskyttet.
- Skjer det hærverk i bodområdene vil det bli filmet og lagret.
- Det er mulig at noen beboere føler på økt trygghet når de vet at det er kameraovervåkning i fellesareal.

Ulemper med kameraovervåkning

- Noen beboere vil føle det som inngripende at når de oppholder seg i fellesareal så blir de filmet og opptaket lagret. Noen beboere vil antagelig forvente en viss grad av personvern i sitt hjem. Dette kan innebære en følelse av konstant overvåkning.
- Noen kamerasystemer har ansiktsgjenkjenning, og dette vil antagelig føles som ekstra inngripende.
- Selv om oppbevaring og håndtering av opptakene skal skje etter gjeldende personvernregler, så vil feil kunne skje. Persondata vil kunne komme på avveie pga. datainnbrudd og liknende. Det er alltid en risiko for at overvåkningsmateriale kan bli misbrukt.

- Innføring av kameraovervåkning vil føre til ekstra kostnader for sameiet, noe som innebærer at mer penger må hentes inn fra beboere over felleskostnadene, eller så må ambisjonsnivået på drift og langsiktig vedlikehold senkes.
- Det er ikke gitt at innbruddstyvene som har begått innbruddene i sameiet ville kommet tilbake selv om det ikke ble installert kameraovervåkning, da det kan være en omreisende gruppe slik at sameiet potensielt risikerer å kjøpe inn masse utstyr som det ikke er bruk for (men det omvendte kan også skje, at kameraene avverger innbrudd).
- Overvåkning garanterer ikke nødvendigvis en reduksjon i kriminalitet, og det kan kanskje argumenteres for at ressursene kunne vært brukt på andre forebyggende tiltak, og slik sett kan overvåkning kan gi en falsk følelse av sikkerhet, hvor folk antar at områder er tryggere enn de faktisk er.

Kostnader med kameraovervåkning

Styret har hentet inn følgende tilbud:

- Assistent Partner: ca. 65,000 kr for 6 kamera og sentral som lagrer video. Ingen tilkobling til vektersentral (da vil kostnadene antagelig øke). Årlig service ikke inkl, vil påløpe ytterligere kostnader (1250 kr pr. time samt innkjøp
1. av materialer).
 - Proff Security (sameiets vekter): Pakke pris på 6.kamera 98.000 kr . Leasing 2700 kr pr mnd i 60 mnd. Dette inkluderer alarmer i kamera. Sentral tjeneste koster 1890 kr pr.måned. Utrykning og årlig service kommer i
 2. tillegg.

Styrets innstilling

Styret verken støtter eller er imot forslaget. Styret ber årsmøtet avveie ulempene mot fordelene og deretter beslutte om styret skal få fullmakt til å kjøpe inn kameraovervåkning.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 24

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Diskusjonssak

Selv om alle beboere er mer enn velkommen til å ta opp saker og spørsmål med styret hele året, erfarer styret at beboere ønsker å benytte årsmøtet til å diskutere med styret og andre beboere.

Har du noen kommentarer, innspill, eller spørsmål, så benytt gjerne kommentarfunksjonen. Ikke noe vedtak vil bli fattet ved avstemning på denne saken.

Forslag til vedtak:

Intet vedtak fattet.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET BORGHAVEN

Avstemming Microsoft Forms

Stemmegeving: 4.mars til og med 14. mars kl 23.59

[Link til stemmeskjema](#)

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. FORSLAG OM INSTALLASJON AV LUFTEVINDU- Se vedlegg

Forslaget innebærer vedtektsendring og krever 2/3-dels flertall.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo 4. mars 2025

Styret i Sameiet Borghaven

Styrets årsrapport

Styret har i forrige styreperiode bestått av 5 faste styremedlemmer, og 1 vara. Styret jobber målrettet med å ivareta en balansert styresammensetning, og i perioden som har vært, ønsker styret å trekke frem særlig følgende forhold:

Kommunikasjon. Styret har lagt stor vekt på rask og effektiv kommunikasjon med beboerne, og vi tilstreber at de aller fleste henvendelser besvares så fort som mulig, og gjerne innen 1-2 dager. Styret håper beboere er fornøyd med det målrettede fokuset på tilgjengelighet.

Garasje. I løpet av 2024 har styret gjennomført en rekke rehabiliteringstiltak i garasjen. Dette har blitt finansiert gjennom en svært vellykket reforhandling av leieavtalen med Viken Fiber, som gjorde at kostnadene for disse rehabiliteringstiltakene ble dekket utenfor felleskostnadene. Disse tiltakene var svært viktig å få gjennomført, da det stanset begynnende skadeutvikling i betongens armeringsjern, noe som ville blitt svært kostbart om forholdene hadde fått utvikle seg noen år til. Dette viser viktigheten av målrettede tiltak og at vedlikehold gjøres så tidlig som mulig, som reduserer kostnadene sameiet må betale. I tillegg har styret også fått gjennomført en grundig utredning av permanente løsninger for overvannshåndtering. Dette viste seg ikke regningssvarende på nåværende tidspunkt, men vil bli vurdert utført på et senere tidspunkt som en sentral del av et større rehabiliteringsprosjekt for garasjen.

Økonomi. Styret har hatt et målrettet fokus på å gjøre driften så kostnadseffektiv som mulig, slik at kostnadsøkninger på felleskostnadene ut til beboerne blir så liten som overhodet mulig (noen boligselskap har måttet øke felleskostnadene med 20-30% - slike dramatiske økninger ønsker ikke vi). Styret har derfor bl.a byttet til Solibo som forretningsfører, og dette er noe som sparer sameiet for betydelige årlige beløp. Styret har også vært aktiv på reforhandling av andre eksisterende kontrakter med fokus på kostnadsreduksjoner, og byttet andre leverandører, verifisert at eksisterende avtaler er på markedsmessige vilkår, eller å verifisere at kvalitet svarer til pris. Dette sikrer at beboerne i sameiet må betale så lite som mulig samtidig at tjenesteleverandører gir oss gode tjenester tilbake. Vi håper at beboerne er fornøyd med styrets målrettede innsats for en kostnadseffektiv drift av sameiet.

Sikkerhet. For å styrke den fysiske sikkerheten i sameiet har styret skiftet ut dørene i garasjen til sikkerhetsdører. Før dette byttet ville en brann i garasjen ha medført at det kom brannrøyk inn i trappeløpene, med potensielle følger det kunne ha fått for helse og sikkerhet. Sikkerhetsdørene tilfredsstiller nå brannklassifiseringer, slik at en brann i garasjen ikke vil sette beboernes helse i fare. I tillegg har styret gjennomført en større brannsikring i taket i garasjen. Før denne brannsikringen ble utført, ville en brann kunne medføre at brannrøyk også gikk inn i leiligheter via røropplegg, men dette er nå utbedret.

Det er også satt inn en ny garasjeport med dør, slik at vi har nå fått enda en ny rømningsvei. Disse tiltakene gjorde at det ble helt tett i garasjen, og det skapte problemer med at dørene ikke gikk i lås. Dette har tatt tid å utbedre, men alt skal være i orden pr. nå. Styret beklager de ulempene det har medført at dørene ikke gikk i lås, men håper at beboerne setter pris at det nå skal være mye tryggere å bo i sameiet fra et brannvernperspektiv. I tillegg har sameiet vært utsatt for en rekke innbrudd i året som var, og de nye sikkerhetsdørene er svært motstandsdyktige mot innbrudd, og også på dette punktet antar vi at den økte sikkerheten gir en økt følelse av trivsel i sameiet.

Energieffektivisering. Styret har inngått dialog med en rekke leverandører om bestilling av en omfattende ENØK-rapport. Underveis i denne dialogen har både Arbeiderpartiet og Høyre foreslått fastprismodeller på strøm som gjør at omfattende investeringer i energieffektivisering ikke nødvendigvis vil lønnsomt. Styret har derfor besluttet å stanse alt videre arbeid med energieffektivisering og solcellepanel frem til regelverket omkring energiinnkjøp har blitt avklart, da styret ønsker ikke ønsker å investere penger på tiltak som ikke er regningssvarende. Foruten dette ser vi at etterisolering av varmbærende rørkomponenter og andre ENØK-tiltak gir sameiet betydelige besvarelser i form av f.eks lavere fyringskostnader, samt at varmtvannet kommer raskere i springen, særlig i leiligheten i de ø.

Vedlikehold. I 2024 har styret sørget for installasjon av en ny garasjeport, samt overgang til en moderne 4G-basert portåpner. Dette har forbedret både driftssikkerhet og brukeropplevelse for beboerne. I tillegg har styret igangsatt innkjøp av oppdaterte vedlikeholdsrapporter både på betongen i garasjen (som har kjente feil) og bygningsmassen forøvrig.

Reduksjon av skaderisiko. Styret har gjennom montering av fuktmålere avverget en rekke vannlekkasjer i 2024, så status på dette er at prosjektet har vært svært vellykket og spart sameiet og beboere for betydelige beløp og ulemper.

Dugnader. Styret har gjennomført vår- og høstdugnader, og containerutsett hvor beboere kan kaste søppel.

Rettslige prosesser. Styret håndterer en rettsprosess med en seksjonseier som bestrider plikt til å betale egenandelen ved en vannlekkasje, til tross for at vedkommende har vedlikeholdsansvar for forholdene som forårsaket skaden (styret har innhentet juridisk bistand fra OBOS Advokatene på dette punktet). Selv om tvistesummen er relativt beskjeden (ca. 13 000 kr), anser styret det som prinsipielt viktig å sikre likebehandling av alle beboere ved at seksjonseiere ikke kan fremme grunnløse krav mot sameiet og dermed oppnå særbehandling i strid med regelverket. Det er viktig for styret at fellesskapets midler forvaltes i tråd regelverket og på en betryggende måte. Når eierseksjonsloven fastslår at seksjonseiere "skal" dekke kostnader de selv er vedlikeholdsansvarlige for, og sameiets vedtekter slår fast at seksjonseiere "skal" dekke egenandel ved forsikringstilfeller som skyldes deres eget ansvar, har ikke styret annet

valg enn å avvise seksjonseierens krav. Foruten dette gjennomfører styret tvangssalg av en leilighet for å kreve inn ubetalte felleskostnader.

Hjemmelsforhold i garasjen. Styret gjennomfører også en opprydding i hjemmelsforholdene i garasjeseksjonens grunnboksblad, slik at en garasjeplasseier får tinglyst parkeringsplassen sin (det er fysisk 84 parkeringsplasser men kun 83 ideelle andeler i grunnboksbladet).

Uvedkommende på sameiets arealer. Det har i perioden vært meldt inn en rekke tilfeller hvor uvedkommende har oppholdt seg på sameiets arealer for å bruke rusmidler, særlig når det har vært kaldt ute. Styret oppfordrer derfor alle til å sørge for at dører går i lås bak seg, og ikke slippe inn uvedkommende. Observerer man uvedkommende på sameiets arealer så anbefaler styret at vektertjenesten kontaktes, de vil være på plass innen 10. minutter fra utrykning (kontaktinfo på borghaven.com/leverandorer). Styret anbefaler at beboere ikke forsøker å bortvise disse selv.

Årsregnskap 2024

for

Borghaven Boligsameie

Orgnr: 987 456 256

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 122 507	1 785 423
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	561 943	-662 915
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	561 943	-662 915
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 684 450	1 122 508
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 712 025	2 472 180
Kortsiktig gjeld	1 027 575	1 349 673
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 684 450	1 122 507

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 836 072	5 016 803	5 489 000	5 314 724
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 012 315	756 186	40 000	1 989 060
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 848 387	5 772 989	5 529 000	7 303 784
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	40 185	38 246	38 000	40 200
Styrehonorar/Lønn	4	285 000	271 245	285 000	295 000
Forsikring		528 847	520 483	600 000	650 040
Forretningsførsel	5	159 150	183 818	195 000	139 200
Revisjon		6 317	17 137	20 000	6 400
Kommunale avgifter		858 591	888 388	1 031 000	1 209 960
Energi/fyring		113 552	137 917	220 000	1 705 920
Kabel-TV/internett		222 552	222 533	218 000	225 000
Vedlikehold	6	1 491 666	2 774 599	1 875 000	1 481 000
Vaktmestertjenester	7	601 931	703 535	0	575 640
Renhold	8	374 350	392 063	0	390 000
Andre driftskostnader	9	791 255	373 035	1 007 500	618 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 473 395	6 522 999	5 489 500	7 337 200
DRIFTSRESULTAT		374 992	-750 009	39 500	-33 416
Finansinntekter	10	188 817	87 094	60 000	57 960
Finanskostnader		1 866	0	0	1 080
RESULTAT FINANSPOSTER		-186 951	-87 094	-60 000	-56 880
Resultat		561 943	-662 915	99 500	23 464
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	561 943	-662 915		
SUM DISPONERING		561 943	-662 915		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		204 918	14 681
Forskuddsbetalte kostnader	12	241 451	0
Utlegg skadesaker		51 191	51 191
KLP fond	13	1 910 470	1 674 625
Bankinnskudd		303 995	731 683
SUM OMLØPSMIDLER		2 712 025	2 472 180
SUM EIENDELER		2 712 025	2 472 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	1 684 450	1 122 507
SUM EGENKAPITAL		1 684 450	1 122 507
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		435 189	1 141 362
Brenselregnskap	14	109 782	208 311
Forskuddsbetalt inntekt		330 000	0
Annen påløpt kostnad		152 604	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 027 575	1 349 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 712 025	2 472 180

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	2024
Kabel-TV/Internett	215 172
Elbillading	1 724
Garasjer	16 700
Oppvarming	224 996
Dugnad	122 200
Parkering	291 900
Refusjoner	17 594
Annen inntekt	122 029
Sum annen driftsinntekt	1 012 315

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til 40 185.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 285 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024-31.12.2024	65 000
Forretningsførsel fra 01.01.2024-30.06.2024	94 150
Sum forretningsførsel	159 150

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	55 785
Vedlikehold bygninger	719 537
Vedlikehold VVS	110 573
Vedlikehold elektro	53 429
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	39 309
Drift/vedlikehold heis	13 834
Vedlikehold brannsikring	229 540
Vedlikehold parkering/garasje	82 644
Service brannsikring	33 045
Serviceavtale VVS	8 688
Serviceavtale heis	116 783
Vedlikehold teknisk anlegg	28 500
Sum vedlikehold	1 491 666

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	547 921
Vaktmestertjenester tillegg	54 011
Sum Vaktmestertjenester	601 931

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	10 688
Renhold	300 750
Renhold tillegg	62 913
Sum renhold	374 350

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	191 538
Containerleie	3 366
Driftsmaterialer	7 605
Nøkler og låser	29 065
Annet driftsmateriale	240
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	23 161
Dører og porter	290 477
Konsulenthonorar	140 956
Juridisk bistand	9 750
Andre kostnader tillitsvalgte	4 624
Vakthold	42 592
Annen fremmed tjeneste	16 889
Trykksaker	311
Annen kontorkostnad	255
Telefon	618
Porto	400
Øredifferanser	1
Bank og kortgebyrer	6 185
Annen kostnad	13 222
Sum andre driftskostnader	791 255

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	64 688
Verdiøkning av finansielle instrumenter	124 082
Annen finansinntekt	47
Sum finansinntekter	188 817

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 122 507
Overført til/fra egenkapital	561 943
Opptjent egenkapital 31.12	1 684 450

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	154 154
Andre forskuddsbetalte kostnader	87 297
Sum forskuddsbetalte kostnader	241 451

NOTE 13 - FONDSPARING I KLP

KLP Kort Horisont P

Beholdning pr. 01.01.24	1 110 179	
Tegning av verdipapirfond 2024	4 838	
Innløsning av verdipapirfond 2024	260 000	
Forhåndsbetalt utbytte	18 869	
Verdiutvikling i perioden	72 442	
Markedsverdi pr. 31.12.24		927 459

KLP Likviditet P

Beholdning pr. 01.01.24	602 137	
Tegning av verdipapirfond 2024	1 348 202	
Innløsning av verdipapirfond 2024	981 277	
Forhåndsbetalt utbytte	48 946	
Verdiutvikling i perioden	13 949	
Markedsverdi pr. 31.12.24		983 011

SUM FONDSPARING I KLP	1 910 470	
------------------------------	------------------	--

NOTE 14 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader på oppvarmingsanlegg	340 210	
Betalt fra eierne	449 992	
SUM BRENSELREGNSKAP	109 782	

Deltakere

KRISTOFFER ROHEIM JUSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

03-03-2025 14:11:25 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kristoffer Roheim Justad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1508075

Kristoffer Roheim Justad
kristoffer.justad@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.95.241.180

CHRISTIAN BRUN LØKKEBERG Norge

Signert med Norsk BankID

03-03-2025 14:14:17 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Christian Brun Løkkeberg
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1312674

Christian Brun Løkkeberg
c.b.lokkeberg@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.249.16

ELINE MARIA MEEN Norge

Signert med Norsk BankID

03-03-2025 16:16:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Eline Maria Meen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-3218248

Eline Maria Meen
meeneline@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 185.152.35.147

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Frederik Munch Rasmussen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-4077644

Frederik Rasmussen
frederikmr@live.dk

03-03-2025 17:09:18 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.193.51

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Stian Kristoffer Ruud
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1192067

Stian Kristoffer Ruud
stian.ruud2@gmail.com

03-03-2025 14:33:42 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.215.58

Stian Ruud fremmer følgende:

Forslag:

Stian Ruud foreslår at årsmøtet stemmer over installasjon av et nytt luftvindu (100 x 50 cm) i oppg. 14, 6. etasje for leilighet H601. Vinduet vil ha samme stil og materialvalg som de øvrige vinduene i sameiet, slik at byggets fasade opprettholder en ensartet estetikk. Ved et vedtak fra årsmøtet og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, vil en profesjonell aktør få i oppdrag å installere vinduet. Varsling til naboer vil skje i henhold til retningslinjene fra Plan- og bygningsetaten.

Vi viser til eierseksjonsloven § 33, tredje ledd: «I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder». Dette forslaget utgjør slik et samtykke.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, under forutsetning av at:

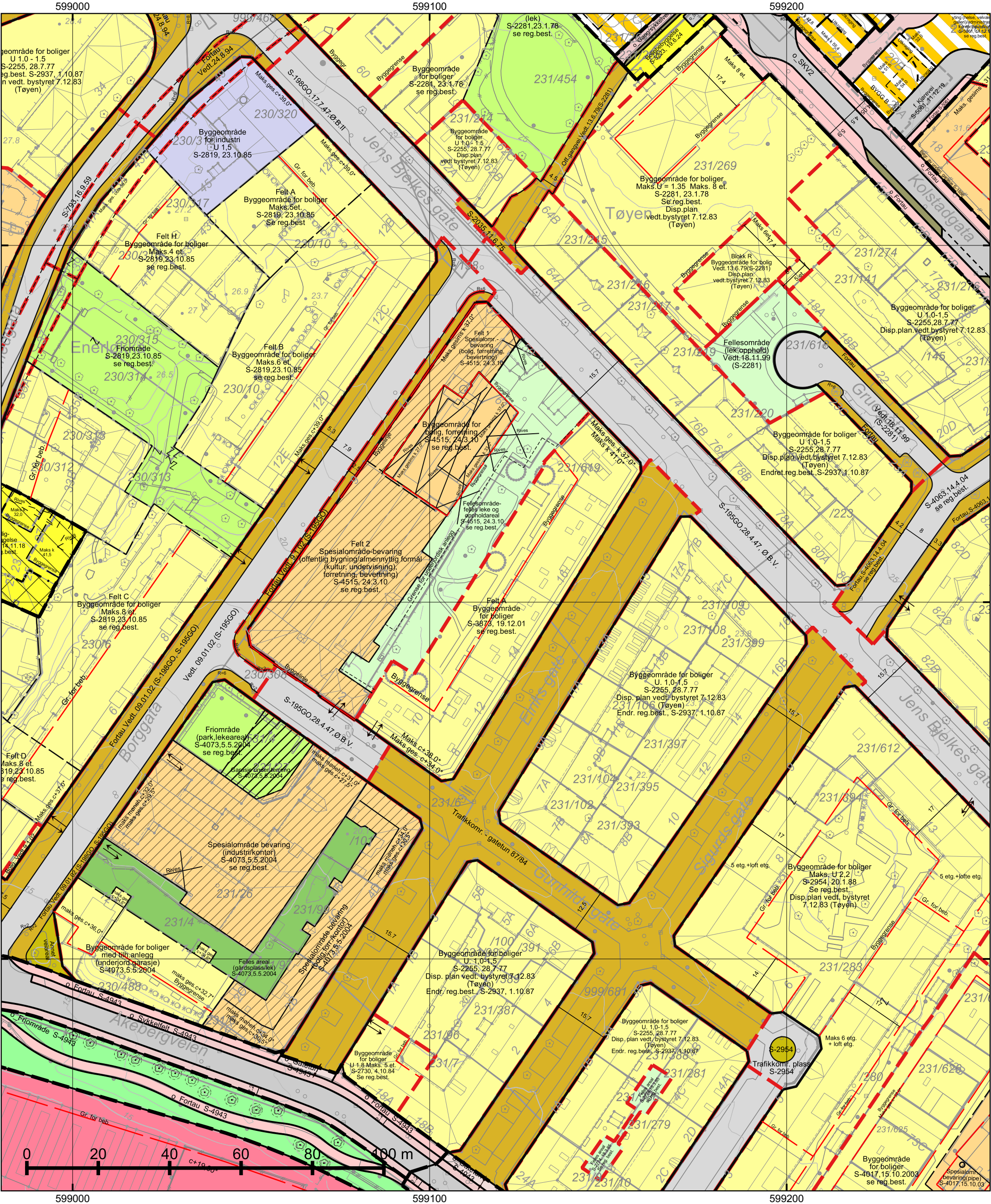
1. Styret får fullmakt fra årsmøtet til å godkjenne en konkret søknad fra søker.
2. Seksjonseier stemmer for en vedtektsendring som pålegger seksjon 132 vedlikeholdsansvar for vinduet.

Viktige vurderingsmomenter for om styret skal godkjenne søknaden, vil være at vinduet harmonerer estetisk med øvrige vinduer på fasaden, samt at eventuell godkjenning fra offentlige myndigheter som kommunen og Plan- og bygningsetaten er innhentet om nødvendig, at utførende entreprenør har dokumentert nødvendig kunnskap og innehar nødvendige ansvarsforsikringer, og andre forhold som er av relevans.

Forslag til votering:

Begge punktene må vedtas med 2/3 flertall for at forslaget skal tre i kraft:

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne en søknad fra Stian Ruud om installasjon av et nytt vindu på fellesarealene. Viktige vurderingsmomenter for om styret skal godkjenne søknaden, vil være at vinduet harmonerer estetisk med øvrige vinduer på fasaden, samt at eventuell godkjenning fra offentlige myndigheter som kommunen og Plan- og bygningsetaten er innhentet om nødvendig, at utførende entreprenør har dokumentert nødvendig kunnskap og innehar nødvendige ansvarsforsikringer, og andre forhold som er av relevans. Fullmakten er gyldig i 2 år fra årsmøtets vedtak. Hvis fullmakten utløper uten at styret har mottatt søknad, fjernes den nye § 15 i vedtektene.
2. Sameiets vedtekter tilføres en ny § 15, "Særlige vedlikeholdsreguleringer", som lyder: "Seksjon 132 har etter forslag til årsmøtet i 2025 fått tillatelse fra årsmøtet til å montere et nytt vindu, og seksjonseier samtykket ved å fremme forslag om denne vedtektsendringen til at vedlikeholdsansvaret for dette vinduet påhviler seksjon 132, jf. eierseksjonsloven § 33, tredje ledd."



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 21.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3  Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 146877/ 86517597 Adresse: Eiriks gate 14 Gnr/Bnr: 231/619 Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER Kommentar:		
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.		
Se tegnforklaring på eget ark		



599000599100599200

6643100664300066429006643000

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.08.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146877/ 86517597

Adresse: Eiriks gate 14

Gnr/Bnr: 231/619

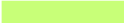
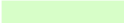
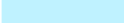
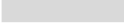
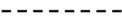
Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

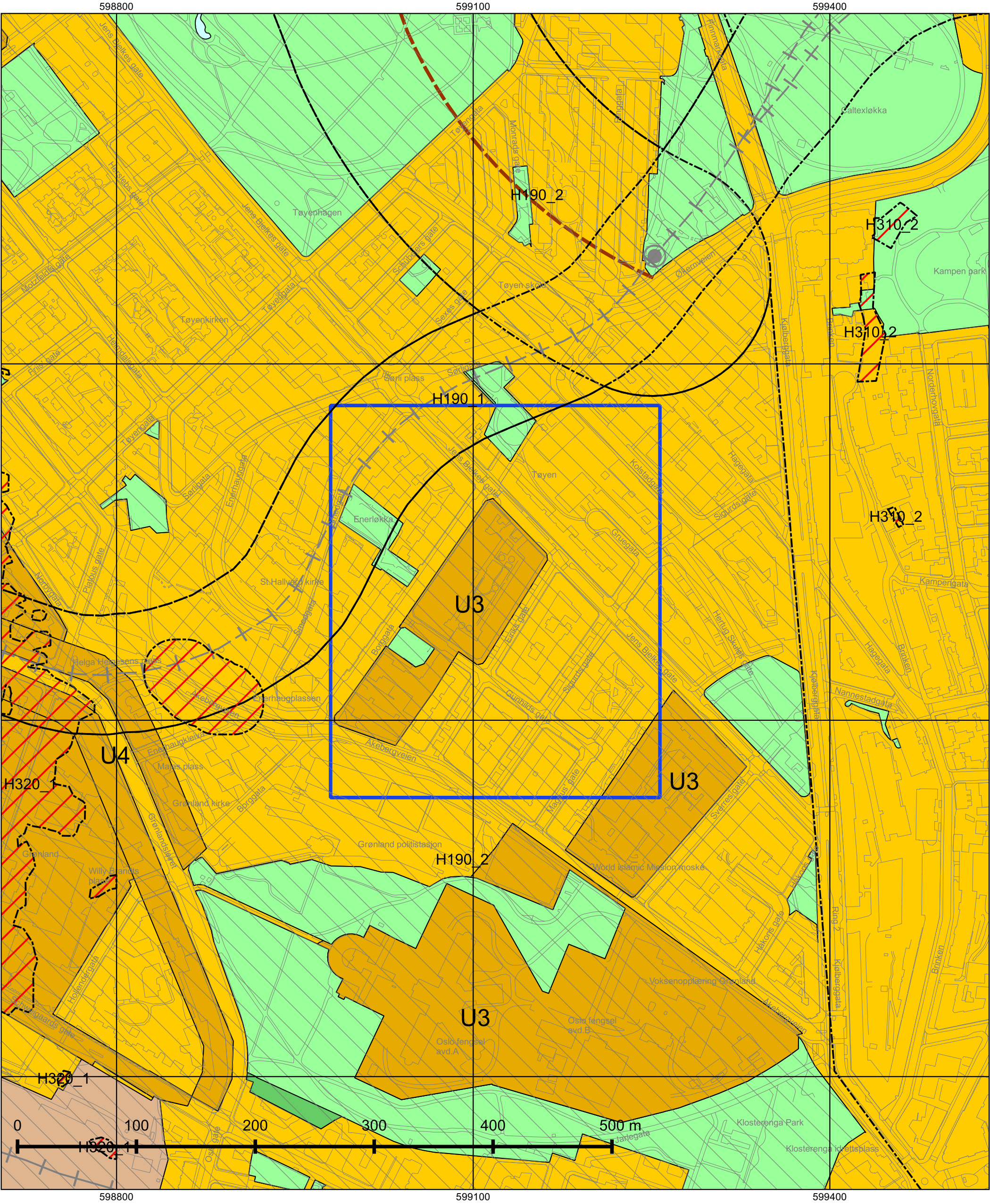
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårdsplass		312 - Fortau
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formåavgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	144 - Forr./bolig		964 - Regulert u-gradgrense
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Formålgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		RpRegulertHøyde
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Grense for bebyggelse
			Byggegrense
	1110 - Boligbebyggelse		Bygning som forutsettes revet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2014 - Gatetun		Regulert parkeringsfelt
	2015 - Gang-/sykkelveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Oppheving av eiendomsgrense
	3040 - Friområde		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Avkjørsel
	RbBevaringGrense		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		





Oslo

Dato: 21.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146877/86517597

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

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>

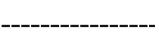
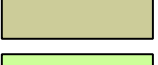
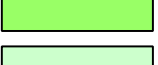
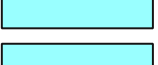
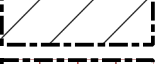
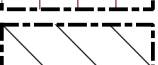
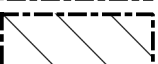
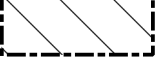
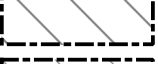
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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



S-3873

Reguleringsplan. Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 19.12.2001

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199911474](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 1147499

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 M. FL- ALTERNATIV 1

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00008 og datert 13.03.2000.

§ 2. FORMÅL

Området reguleres til:

byggeområder:	-bolig -offentlig/allmennyttig formål (kultur, undervisning, bevertning)
spesialområde:	-bevaring (kultur, undervisning, bevertning)
fellesområde:	-park

§ 3. GENERELT

Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum høyder.

Det kan innpasses forretning i første etasje mot gate/ torg ved Jens Bjelkes gate. Arealet pr forretning skal ikke overstige 400 m².

§ 4. UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tiltak for felt A og hovedombygging av felt B skal det foreligge utomhusplan som innbefatter fellesområdet. Planen skal vise utførelse for ikke bebygde arealer med terrengbehandling for tilknytningen mellom boligdelen, kulturdelen og fellesområdet. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, gjerder, materialbruk og belysning. Temaet følsom arealbruk skal legges til grunn. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5. FELT A

Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer pluss innredet loftsetasje/ tilbaketrukket etasje. Øverste etasje tillates med et boligareal tilsvarende 75% av underliggende etasjes bruksareal. Gesimshøyden kan heves 1 etasje mot gårdsrommet.

Maksimum høyder skal være fallende mot syd som vist på planen. Fasadeinndeling skal gjenspeile en tradisjonell eiendomsoppdeling.

Balkonger og karnapper kan på gatesiden utkrages inntil 1 m utover reguleringslinje fra 2. etasje og oppover, og mot gårdsrom utover byggegrense inntil 2 m.

Maks T-BRA=8800 m².

Minimum 60% av leilighetene skal være 3 rom eller større hvor minimum 20% skal være 4-rom eller større. Maksimalt 12% av leilighetene kan være 1 roms. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

FELT B

Bevaring

Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret søkes bevart, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal søkes bevart eller tilbakeført til opprinnelig utførelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes på grunn av brann eller lignende, tillates nybygg med samme dimensjoner.

Det tillates å lage åpninger i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå.

Det kan innpasses boliger innenfor egnede deler av bebyggelsen.

Byggeområde

Ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger.

Det tillates mindre salgsvirksomhet tilknyttet de ulike funksjoner innenfor feltet. Det kan innpasses boliger. Deler av feltet tillates med underjordiske anlegg/kjeller under fellesområdet som angitt på planen.

For hele felt B er maks T-BRA=8000 m² eksklusiv kjeller.

Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 6. FELLESOMRÅDE

Fellesområdet skal være felles for hele planområdet.

Eier av felt A og B har ansvaret for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdet. Området skal sikres tilgjengelighet for allmennheten, og med gangatkomst gjennom port til Gunhilds gate. Hele arealet skal være tilgjengelig for funksjonshemmede og skal gis et parkmessig/grønt hovedinntrykk. Det tillates benyttet en andel harde belegg for å sikre nødvendig brukshensyn. Det tillates begrenset nyttekjøring slik som renovasjon, syketransport, brannbiler etc. innenfor området.

Det tillates anlagt rennende vann/ vannspeil som en del av utomhusanlegget. Endelig grense mellom fellesområdet og boligens utearealer kan omfordeles i forhold til angitt formålsgrænse hvis begge områdenes totale areal opprettholdes og dette bidrar til bedre kvalitet for begge områdene. Det skal tydelig fremgå et skille mellom boligens uteareal og fellesområdet i form av et nivåsprang. Cotehøyder for ferdig planert terreng skal angis på utomhusplanen. Området skal planlegges og opparbeides samtidig og gis en helhetlig karakter når det gjelder utforming og materialbruk. Fellesområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis.

§ 7. UTFORMING, ESTETIKK

Bebyggelsen skal ha form og dimensjonering som forsterker karrèstrukturen i området.

Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting og gjerder skal utformes etter et helhetlig grep, og belyses i utomhusplanen. Materialer og utførelser skal gi varig karakter.

Ubebygde deler av området skal gis en utforming og beplantning som forsterker det grønne preget.

Bebyggelsen skal deles opp i enkeltbygninger som avtrappes for å tilpasses gateløpets stigning og følge en tradisjonell eiendomsstruktur typisk for strøket.

Bygningene skal ha et muralt hovedinntrykk.

§ 8. PARKERING, ATKOMST

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg for boligene og nødvendige plasser til kulturdelen. Grense for underjordisk parkeringsanlegg er angitt på plankartet. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen. For boligbebyggelsen gjelder en parkeringsnorm tilsvarende 0,6 plasser pr boenhet.

Det skal innpasses 18 plasser for kulturdelen. 10% av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.

Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren.

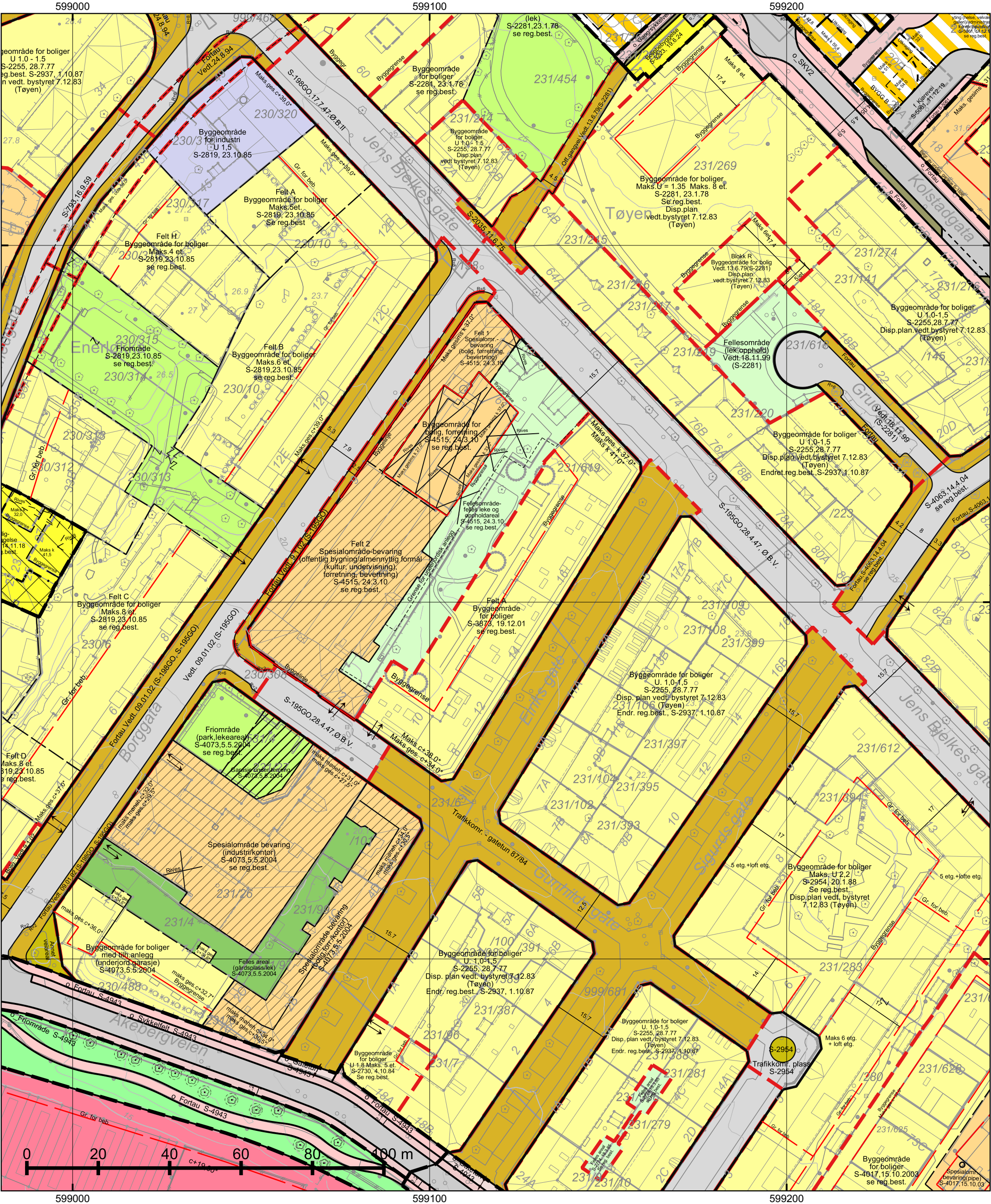
Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 0,7 plasser pr bolig og tilstrekkelig areal for kulturdelen som vurderes i forbindelse med utomhusplanen.

§ 9. FORURENSNING

Krav til skjerming mot veitrafikk skal tilfredsstilles i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport Anbefalte faglige normer for inneklima (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.08.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146877/ 86517597

Adresse: Eiriks gate 14

Gnr/Bnr: 231/619

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146877/ 86517597

Adresse: Eiriks gate 14

Gnr/Bnr: 231/619

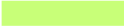
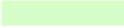
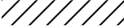
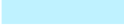
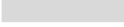
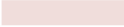
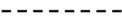
Deres ref.: 63976/
LOGR@MSEMER

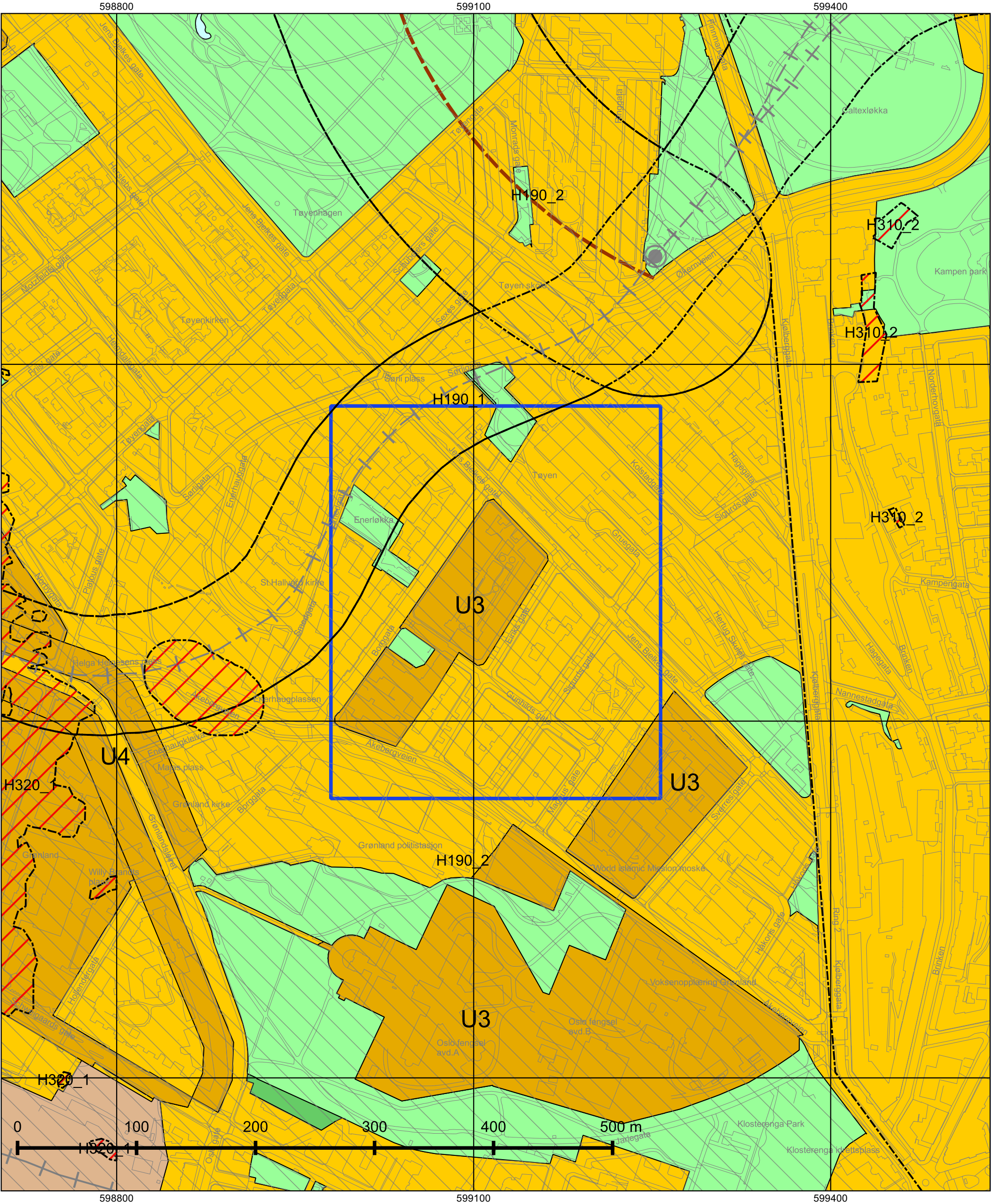
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårdsplass		312 - Fortau
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formåavgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	144 - Forr./bolig		964 - Regulert u-gradgrense
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Formålgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		RpRegulertHøyde
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Grense for bebyggelse
			Byggegrense
	1110 - Boligbebyggelse		Bygning som forutsettes revet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2014 - Gatetun		Regulert parkeringsfelt
	2015 - Gang-/sykkelveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Oppheving av eiendomsgrense
	3040 - Friområde		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Avkjørsel
	RbBevaringGrense		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		





Oslo

Dato: 21.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146877/86517597

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

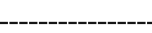
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

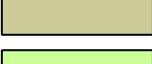
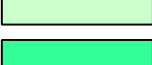
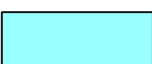
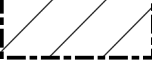
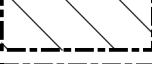
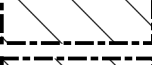
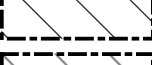
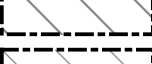
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi