

TØYEN

Eiriks gate 8

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 5 190 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

3405 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

143 810,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

5 333 810,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 584,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

25 022,-

BYGGEÅR

2004

BRA-I/BRA TOTAL

56/60 kvm

ENERGIMERKING

D - Grønn

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg. Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen.



Lys 3-roms selveier i høy 1.etg | Garasjeplass m/elbillader | Stor solrik takterrasse & hyggelig bakgård | Nærhet til alt

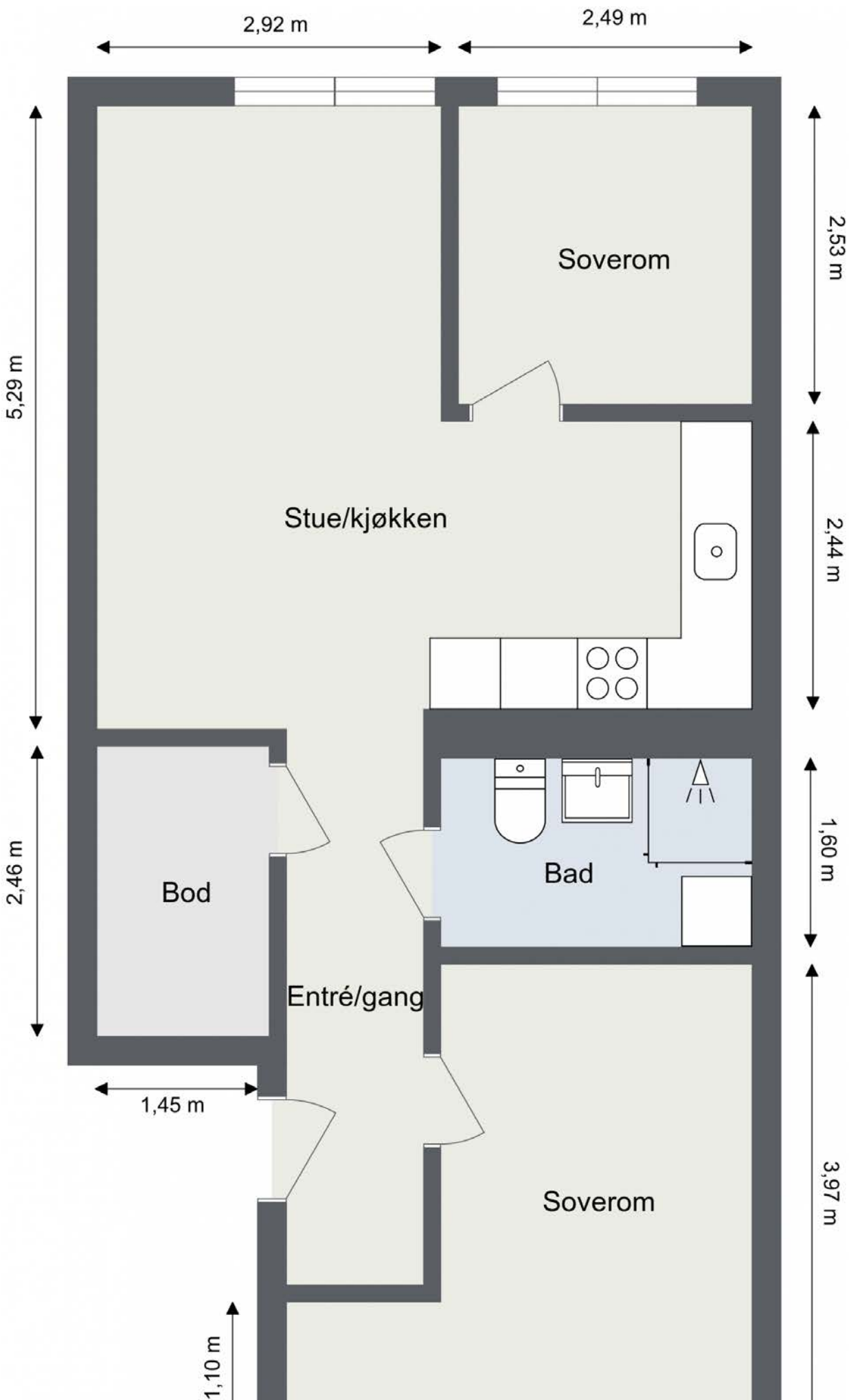
Delikat og lys 3-roms selveier i høy 1. etasje med moderne standard og åpen stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater gir en luftig atmosfære, to gode soverom og praktisk bod. Garasjeplass med elbillader og heis gjør hverdagen enkel. Beliggende i en rolig gate på Tøyen, med kort vei til butikker, kafeer, kollektivtransport og grøntområder. Samtidig får du fred og ro i et veletablert bomiljø med flott felles takterrasse og hyggelig bakgård.

- Åpen stue- og kjøkkenløsning med mye lys
- Stilrent Ikea-kjøkken med integrerte hvitevarer
- To romslige soverom med gode garderobemuligheter
- Garasjeplass med elbillader
- Flislagt bad m/ opplegg for vaskemaskin
- Praktisk innvendig bod og ekstern bod på 3,7 kvm
- Flott, felles takterrasse og bakgård
- Å-konto fyring, varmtvann og internett inkl.
- Heis





Plantegning























EIRIKS GATE 8

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 190 000

Omkostning kjøper

5 190 000,- (Prisantydning)

8 380,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

129 960,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 190 000,-))

143 810,- (Omkostninger totalt)

5 342 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 333 810

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 584,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader kr 3.224,- pr. md.

Bredbånd kr 129,- pr. md.

Oppvarming kr 781,- pr. md.

Dugnad kr 100,- pr. md.

Parkeringsplass kr 350,- pr. md.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 viser at andelen hadde gjeld på 8380kr ved årsskifte. Ingen andel fellesgjeld pr i dag.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: - Årlig felles bygningsforsikring: Betjenes i felleskostnadene: Gjensidige ASA, Polisenr: 83978938

Annet:

-Alarmsystem

-Kabel-tv

-Utvidet pakke bredbånd

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 25 022 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 335 619 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 342 476 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger tilbaketrukket og fredelig i en hyggelig miljøgate på Tøyen, samtidig som den er svært sentral. Området er et etablert og populært boligstrøk med nærhet til flere parker og grønne friområder, blant annet Botanisk hage. I nabolaget finner du et godt utvalg av koselige kaféer, restauranter, butikker, skoler og barnehager.

Fra boligen har du gangavstand til både Oslo sentrum og flere populære bydeler som Grünerløkka, Gamlebyen, Kampen, Bjørvika og Sørenga. Kollektivtilbudet er meget godt, med kort vei til T-banestasjon der alle linjer stopper, samt bussforbindelser som går hele døgnet.

Hverdagen blir enkel med søndagsåpen dagligvarebutikk kun 100 meter unna, og både Coop og Kiwi innen 3–400 meter. Tøyen Torg ligger kun tre minutters gange fra boligen og byr på bakeri, frisør, spisesteder, serveringssteder og flere dagligvarebutikker. For den som ønsker å bevege seg litt lenger, tar det ca. 15 minutter å gå til Bussterminalen og rundt 20 minutter til Oslo S.

Parkering

Seksjonen disponerer parkeringsplass.

Ev. eiendomsrett til parkeringsplass tinglyses som ideell andel 1/83 av gnr. 231, bnr. 619 og snr. 141.

Garasjeplassene kan ikke selges ut av sameiet. De kan følge boligseksjonen ved salg eller selges internt i sameiet.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3405 m²

Arealbekreftelse fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en ferdigattest for Eiendom: 231/28 i Brogata 7 (iflg saksinnsyn hadde eiendommene i Eiriks gate 8-18 tidligere adressen: Brogata 7). Ferdigattesten er datert: 16.10.2008 og tiltaket var oppføring av: blokk/byggård/terrassehus.

Avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger fra kommunen:

- Det er etablert et soverom i stue/kjøkken, endringen er unntatt søknadsplikt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 16.10.2008.

Innhold

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Ekstern bod

1. etasje

BRA-i: 56 m² Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

ENTRÉ

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med god takhøyde og pene, malte overflater. Her får du et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk av boligen. Det er god plass til garderobeløsning i enden for yttertøy og sko, og entréen gir en naturlig og praktisk adkomst videre til leilighetens øvrige rom.

STUE

Stuen oppleves romslig og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et sosialt og hyggelig oppholdsrom med plass til både sofagruppe, mediemøblement og et større spisebord. Her ligger alt til rette for både rolige hverdagskvelder og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en moderne og stilren innredning fra Ikea (2019) med glatte fronter og laminat benkeplate. Over platetopp og kum er det montert glassplate som både beskytter veggen og gir et tidsriktig uttrykk.

Innredningen har god skap- og benkeplass, nedfelt kum i rustfritt stål og ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen (ny stekeovn fra 2023). Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig del av det sosiale allrommet, samtidig som det er

funksjonelt og effektivt i bruk.

SOVEROM (2)

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Lyse overflater og vindu som slipper inn godt med dagslys gir rommet en behagelig og rolig atmosfære.

Boligen har et ekstra soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har fine lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter.

BAD

lislagt og funksjonelt bad med gulvvarme for ekstra komfort. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter og heldekkende servant, samt innfliset speil over.

Dusjonen har innfellbare dører i herdet glass, og rommet er utstyrt med gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk i himling. Et praktisk og lettstelt bad med god standard.

BOD

Praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter, perfekt for lagring av sesongutstyr, sportsutstyr eller annet man ønsker å ha lett tilgjengelig.

GULV

Innvendige gulv er belagt med laminat.

VEGGER

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

HIMLING

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

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjontopp. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

MEDFØLGER IKKE:

-Vaskemaskin

-Tørketrommel

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Håvard Müller-Sørensen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har eid leiligheten siden 2023.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekker på flis i dusjhjørne

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1) Toalett som lekker. Fikset av rørlegger. 2)

Bytte av lampe på bad. Fikset av elektriker.

Arbeid utført av: 1) Proff Rørlegger AS 2) EN Elektro AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/

eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: kontroll av elektrisk anlegg i Eiriks
20.03.2025 Kontrollen var gjennomført av Omexom
Elsikkerhet AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var inninstallert lader i garasje når vi tok
over bolig i 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeidene har omfattet reparasjon av skadet
og nedbrutt betong i garasjen. Dette har stanset
pågående skadeutvikling og gjenopprettet, så langt det
er mulig, konstruksjonenes bæreevne og bestandighet.
Arbeid utført av: Consolvo as og Opak As

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

Svar: ja

Beskrivelse: Fra sameiets årsrapport: Utført
tilstandsanalyse av sameiets bygningsmasse. Ifølge
tilstandsanalysen er sameiets tilstand per nå overordnet
sett på et tilfredsstillende nivå, men med betydelig
vedlikeholdsbehov fremover. OPAK har estimert de
samlede vedlikeholdskostnader over en 20-årsperiode til
om lag 50,6 millioner kroner inkl. mva., tilsvarende rundt
2,5 millioner kroner per år i gjennomsnitt. Merk at dette
inkluderer ikke heis- og tappevannsanlegget, hvor OPAK
har anbefalt egne og mer spesialiserte tilstandsanalyser
som styret nå jobber med å innhente. Kostnadene vi
kjenner til pr nå er ikke jevnt fordelt. I perioden 0–3 år
domineres tiltakene av strakstiltak, betongrehabilitering
og mindre fasade- og tekniske tiltak. I perioden 3–5 år
øker kostnadsnivået merkbart, særlig knyttet til utskifting
av slitasjeutsatte overflater og tiltak på takterrasser,
samt anbefalingen til sameiet om at det anskaffes et
heldekkende brannvarslingsanlegg, og montere opp nye

nød- og ledelys. Periodene 6–10 år og videre fremover
inneholder de største kostnadsdriverne, knyttet til blant
annet omfattende betong- og fasadetiltak, tekniske
utskiftninger, og mot slutten av perioden utskifting av
vinduer, balkongdører og eventuelt heiser. Dette er
perioden når den tekniske levetiden for disse
bygningsskomponentene er utløpt. Tyngden av
kostnadene er detmed ikke estimert til å komme tidlig i
planperioden, men i midten og særlig mot slutten. Dette
gir sameiet tid til å bygge opp vedlikeholdsfond,
planlegge finansiering og på den måten kunne unngå
veldig brå og uforutsigbare felleskostnadsøkninger.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr.
eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt
fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Henviser til punktet skader og rappoter,
ellers ingen kjennskap til andre vedtak pt.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring
fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter
01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke
samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre
en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent
installatørbedrift, som har gjort de nødvendige
kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på
generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. -
takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse
med boligsalg.

Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende større
oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2023: Lagt nytt laminatgulv, malt vegger og montert ny
stekeovn.

Bebyggelsen

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i
kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningssdeler vurdert med TG2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)

Bygningssdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 1. etasje: Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot rørsjakt og fast installasjon i kjøkken. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi det ikke er egnet og kan gjøre skade på prosjektert rørsjakt. Fra tidligere salg er det boret et hull fra soverom, det er ingen indikasjoner på fuktighet herifra, dette er utenfor dusjsonen og anses ikke som en fuktutsatt del av konstruksjonen. Konstruksjonen er

oppført i stenderverk av stål.

Se full rapport vedlagt.

Øvrig informasjon

Adresse

Eiriks gate 8, 0650 OSLO

Gnr. 231, bnr. 619, snr. 19

Gnr. 231, bnr. 619, snr. 141, ideell andel 1/83 i Oslo kommune.

Selger

Jan Inge Bjellerås og Håkon Johan Sævik

Sameie

Sameiet Borghaven

Organisasjonsnummer: 987456256

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.

Forretningsfører er Solibo AS.

Vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomstjenester AS
Sameiet har avtale med Proff Security om vakthold.
Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/borghaven/

Styrets arbeider i 2025:

- Kommunikasjon: stor vekt på god og effektiv kommunikasjon med beboerne.
- Garasje: rehabiliterings arbeider i garasje.

- Fokus på økonomi
- Sikkerhet: Ny dører, garasjeport, barnsikkerhet mm.
- Energieffektivisering
- Vedlikehold
- Reduksjon av skaderisiko.
- Dugnader
- Rettslige prosesser
- Hjemmelsforhold i garasjen
- Uvedkommende på sameiets arealer.

Ordinært årsmøte i 2026 avholdt: 26.februar, følgende ble gjennomgått:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

-Sak 6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen
Megler har ikke mottatt protokoll etter møte gjennomføringen.

Vedtekter og husordenregler ligger vedlagt og det anbefales at interresenter setter seg inn i disse dokumentene.

Forretningsfører: Solibo AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 83978938

Husdyr: Dyrehold søkes styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Siste regnskap fra 2024 viser at det var budsjettert med et overskudd på kr 99 500 i 2024.

Styrets kommentar til økonomi:

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 fornøyde med styrets målrettede innsats for en kostnadseffektiv drift av sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader gjennomføres vår og høst.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tillknyttet felles fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod.

Forbruk 2025 - 3382,2 kWh. Totalkostnad strøm 6136 kr.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. X kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan kart, tilsendt av Oslo kommune, datert: 02.03.2026 viser at eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Markert med: FELT A Byggeområde for boliger, regulering: S-3873.

S-3873 beskriver følgende:

Området reguleres til:

-bolig

-offentlig/allmennyttig formål (kultur, undervisning,

bevertning) spesialområde:

-bevaring (kultur, undervisning, bevertning)

-fellesområde: -park

FELT A:

Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer pluss innredet loftsetasje/ tilbaketrunket 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.

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg for boligene og nødvendige plasser til kulturdelen.

Eiendommen påvirkes også av planene:

8774: Som gir bestemmelser for gatetun/gågaten i Eiriks gate og flere nærliggende gater

S-4515: Som gir bestemmelser for felles lekeareal på fellesarealet og Spesialområde bevaring blandet - nabo bygget i Brogata.

S-195GO: Som gir bestemmelser for offentlig kjørebane/ veigrunn i Jens Bjelkes gate

Alle disse reguleringene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunedelplan for torg og møteplasse kan ses hos megler.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Planen finnes på kommunens hjemmesider.

Tinglyste heftelser

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

301/231/619/19:

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring vedørende følgende gnr/bnr: 231(28 og 619

Adkomstvei: Gnr: 231 bnr: 28 skal ha bruksrett til kjørbare

adkomstvei (4 meter bred) gjennom GUNDELHILDS GATE OVER

GNR: 231 BNR: 619, SAMT HA RETT TIL EN ÅPNING I

PARKERINGANLEGGET FREM TIL EKSISTERENDE

PARKERINGSKJELLER PÅ GNR 231 BNR: 28.

-Biloppstillingsplass/garasplass: gnr: 231 bnr: 28

forplikter seg til å opparbeide 18 parkeringsplasser i

eksisterende parkeringskjeller på egen grunn, iht den

parkeringsnorm som følger av reguleringsplan på

eiendommen.

-Fellesareal: gnr: 231 bnr: 28 og 619n skal ha samme

rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr: 231 bnr: 28

og 619 som vist på grønn farge på kart. Allmenheten skal

ha rett til bruk av fellesarealet som vist med grønn på

kart.

-Reperasjon og vedlikehold: gnr: 231 bnr: 28 skal ha rett

til bruk av grunn på gnr: 231 bnr: 619 for reperasjon og

vedlikehold.

-Forbud mot innhegning: Gnr: 231 bnr: 28 og 619 skal

ikke sette opp gjerde som strider mot bruken av

uteoppholdsarealet på gnr: 231 bnr: 28 og 619.

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale

Best om rettigheter og plikter til fellesareal.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619

Gjelder denne registerenheten med flere

Se alle bestemmelser nevnt i pkt 1.

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale

Forbud mot innhegning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og

bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619

Gjelder denne registerenheten med flere

Se alle bestemmelser nevnt i pkt 1

13.08.2004 - Dokumentnr: 54966 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 562/80984

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 15, 98, 99,

100, 101, 102, 104, 106, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 116,

119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 132, 133, 134,

135, 136, 137, 138, 140.

09.12.2005 - Dokumentnr: 84938 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 141

Formål: Næring

Sameiebrøk: 19684/100668

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 562/80984

Bjæring om reseksjonering: næringsseksjon. Ny seksjon -

snr: 141 (Snr: 141 består av parkeringsplasser markert med

leilighetenes seksjonsnummer på vedlagte

re-seksjonering.)

09.12.2005 - Dokumentnr: 84938 - Resek/ending

formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 562/100668

Bjæring om reseksjonering: næringsseksjon. Ny seksjon -

snr: 141 (Snr: 141 består av parkeringsplasser markert med

leilighetenes seksjonsnummer på vedlagte

re-seksjonering.)

11.10.2006 - Dokumentnr: 485691 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 562/100668

Snr: 141

Sammenslåing av:

Formål: Næring

Sameiebrøk: 19684/100668

Fult dokument kan ses hos megler. Gjelder fler seksjoner.

Bejæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering:

Seksjonene 92 og 93 slås sammen til en seksjon (snr:

92). Seksjon 93 utgår.

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:1 til snr: 35

Bruksrett til grunn for reparasjon og vedlikehold

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619

Gjelder denne registerenheten med flere

Se alle bestemmelser nevnt i pkt 1

Grunnboken kan ses hos megler.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf.

eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn.

Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger.

Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

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

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår

personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

Se alle dokumenter vedlagt i salgsoppgaven.

Oppdragsanvarlig

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

Tlf: 452 05 154

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

11.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

EIRIKS GATE 8

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260092	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Johan Sævik	Jan Inge Bjellerås
Gateadresse	
Eiriks gate 8	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker på flis i dusjhjørne

Initialer selger: HJS, JIB

1

Document reference: 02260092

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1) Toalett som lekker. Fikset av rørlegger. 2) Bytte av lampe på bad. Fikset av elektriker.

Arbeid utført av

1) Proff Rørlegger AS 2) EN Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

kontroll av elektrisk anlegg i Eiriks 20.03.2025 Kontrollen var gjennomført av Omexom Elsikkerhet AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var innstallert lader i garasje når vi tok over bolig i 2023.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidene har omfattet reparasjon av skadet og nedbrutt betong i garasjen. Dette har stanset pågående skadeutvikling og gjenopprettet, så langt det er mulig, konstruksjonenes bæreevne og bestandighet.

Arbeid utført av

Consolvo as og Opak As

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra sameiets årsrapport: Utført tilstandsanalyse av sameiets bygningsmasse. Ifølge tilstandsanalysen er sameiets tilstand per nå overordnet sett på et tilfredsstillende nivå, men med betydelig vedlikeholdsbehov fremover. OPAK har estimert de samlede vedlikeholdskostnader over en 20-årsperiode til om lag 50,6 millioner kroner inkl. mva., tilsvarende rundt 2,5 millioner kroner per år i gjennomsnitt. Merk at dette inkluderer ikke heis- og tappevannsanlegget, hvor OPAK har anbefalt egne og mer spesialiserte tilstandsanalyser som styret nå jobber med å innhente. Kostnadene vi kjenner til pr nå er ikke jevnt fordelt. I perioden 0–3 år domineres tiltakene av strakstiltak, betongrehabilitering og mindre fasade- og tekniske tiltak. I perioden 3–5 år øker kostnadsnivået merkbart, særlig knyttet til utskifting av slitasjeutsatte overflater og tiltak på takterrasser, samt anbefalingen til sameiet om at det anskaffes et heldekkende brannvarslingsanlegg, og montere opp nye nød- og ledelys. Periodene 6–10 år og videre fremover inneholder de største kostnadsdriverne, knyttet til blant annet omfattende betong- og fasadetiltak, tekniske utskiftninger, og mot slutten av perioden utskifting av vinduer, balkongdører og eventuelt heiser. Dette er perioden når den tekniske levetiden for disse bygningskomponentene er utløpt. Tyngden av kostnadene er dermed ikke estimert til å komme tidlig i planperioden, men i midten og særlig mot slutten. Dette gir sameiet tid til å bygge opp vedlikeholdsfond, planlegge finansiering og på den måten kunne unngå vedlig brå og uforutsigbare felleskostnadsøkninger.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Henviser til punktet skader og rappoter, ellers ingen kjennskap til andre vedtak pt

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Johan Sævik	b523ab51f9ce6e3ce70dc d1d5c7e9cbe025f7373	28.02.2026 09:29:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Inge Bjellerås	f4e8af7ccdd2394956c3b e8220ffd442cf76e0a8	28.02.2026 09:27:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260092

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EIRIKS GATE 8, 0650 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 619 Seksjon: 19

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befarings: 04/03/2026
Utskriftsdato: 05/03/2026
Oppdragsnummer: 99041
Referansenr: 12831



HÅVARD MÜLLER-SØRENSEN

hms@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023: Lagt nytt laminatgulv, malt vegger og montert ny stekeovn.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2004, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Håkon Johan Sævik
 Takstmenn: Håvard Müller-Sørenssen
 Befaring/tilstede: Eier: Håkon Johan Sævik , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 231 Bnr: 619 Seksjon: 19
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 3 405 m²
 Eierbrøk seksjon: 562 / 100668
 Hjemmelshaver: Jan-Inge Langemyr Bjellerås & Håkon Johan Sævik
 Adresse: Eiriks gate 8, 0650 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/02/2026		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	21/06/2002		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2004

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	56	0	0	0
Sum bolig:	56	4	0	0
Sum BRA:	60			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Døralling med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse: Endringer fra godkjente plantegninger:
- Det er etablert et soverom i stue/kjøkken, endringen er unntatt søknadsplikt.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

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

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tillknyttet felles fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftsventiler i oppholdsrom.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over platetopp og kum. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019. Ny stekeovn fra 2023.

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

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i bod. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad. Samsvarserklæring signert og datert 20.03.2023 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg ny stikkontakt. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Generelle opplysninger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår.
--------------	-----------------------

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekker i enkelte fliser i dusjsonen og bak vaskemaskin samt. dannelser av svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot rørsjakt og fast installasjon i kjøkken. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi det ikke er egnet og kan gjøre skade på prosjektert rørsjakt. Fra tidligere salg er det borret et hull fra soverom, det er ingen indikasjoner på fuktighet herifra, dette er utenfor dusjsonen og anses ikke som en fuktutsatt del av konstruksjonen. Konstruksjonen er oppført i stenderverk av stål.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggssinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befarringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

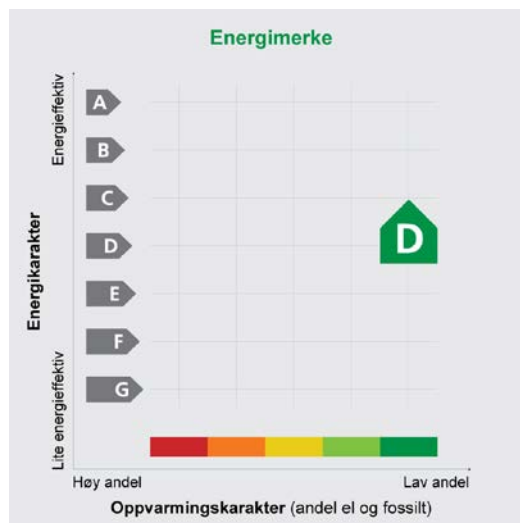
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Eiriks gate 8
Postnr	0650
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	619
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	81776717
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1449861
Dato	26.10.2022



Innmeldt av LLUIS CALM VIDAL

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.energimerking.no

Målt energibruk: 3 764 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 921 kWh elektrisitet	843 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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.

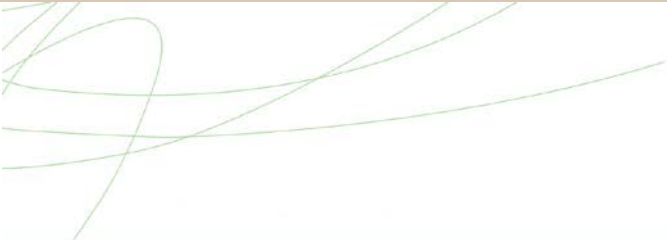
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2004

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 57

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eiriks gate 8
Postnr/Sted: 0650 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 26.10.2022 10:30:52
Energimerkenummer: A2022-1449861
Ansvarlig for energiattesten: LLUIS CALM VIDAL
Energimerking er utført av: LLUIS CALM VIDAL

Gnr: 231
Bnr: 619
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr: 81776717

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

**Emera No2 AS**

E-post: regine.hodt@emera.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:**Sameiet Borghaven**

02.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.03.2026

Boligselskap: Sameiet Borghaven
Organisasjonsnr: 987 456 256
Gnr./bnr: 231 / 619
Eier(e): Jan-Inge Langemyr Bjellerås / Håkon Johan Sævik

Seksjonsnr: 19
Adresse: Eiriks gate 8, 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 3.224,- pr. md.
Bredbånd	kr 129,- pr. md.
Oppvarming	kr 781,- pr. md.
Dugnad	kr 100,- pr. md.
Parkeringsplass	kr 350,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.584,- 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. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 022	kr 8 380

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:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

**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	Garasje plasser	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. Garasjeseksjonen er organisert som et sameie etter sameieloven, og disse vedtekter gjelder også for garasjeseksjonen. 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 forretningsfører, 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 fratrær. 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 garasjeeksjonen 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 forsikringskader 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 avsatser. 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 henses 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 rørøpplagg, 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.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET BORGHAVEN

Avstemming Microsoft Forms
Stemmegiving: 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 varmebærende rørkomponenter og andre ENØK-tiltak gir sameiet betydelige besparelser 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 bygningssmassen 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 beskjedne (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 skattetrekkkonto 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 DRIFTSINNTÉKT**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	4624
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
Verdøkning 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

FREDERIK RASMUSSEN Norge

Signert med Norsk BankID

03-03-2025 17:09:18 UTC

Undertegner

Dato

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

Frederik Rasmussen
frederikmr@live.dk

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.193.51

STIAN KRISTOFFER RUUD Norge

Signert med Norsk BankID

03-03-2025 14:33:42 UTC

Undertegner

Dato

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

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.215.58

Vedlegg sak 5

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."

Nabolagsprofil

Eiriks gate 8 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	11 min 0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

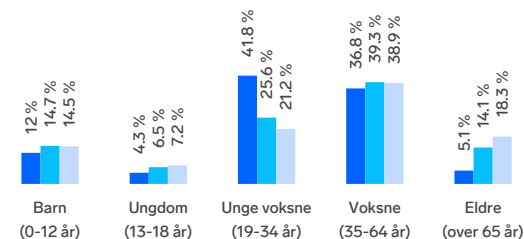
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Min Årbi	5 min
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



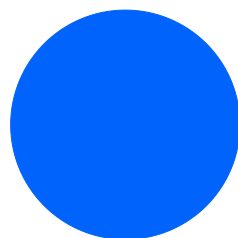
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	5 min	0,4 km
	Sverresgate park balløkke Ballspill	5 min	0,4 km
	CrossFit Gamlebyen	1 min	
	Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min	

Boligmasse



■ 99% blokk

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

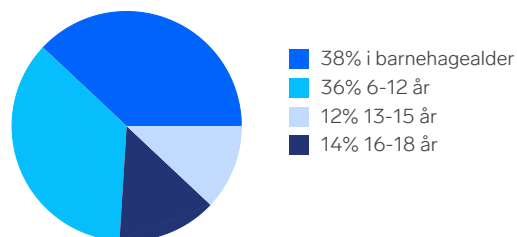
Sitat fra en lokalkjent



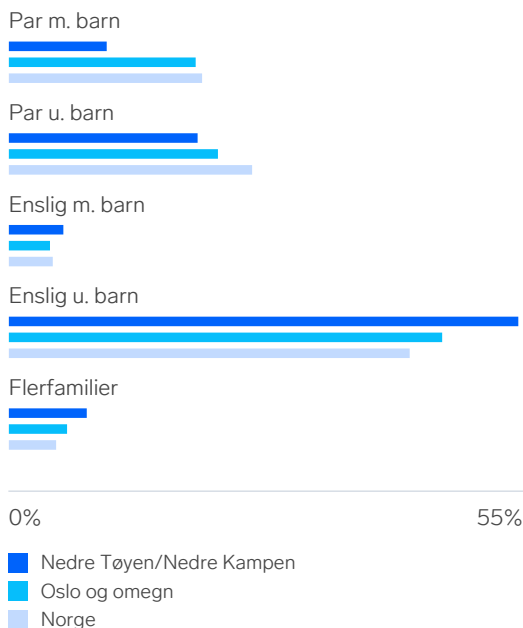
Varer/Tjenester

	Tøyen Torg	6 min
	Boots apotek Tøyen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

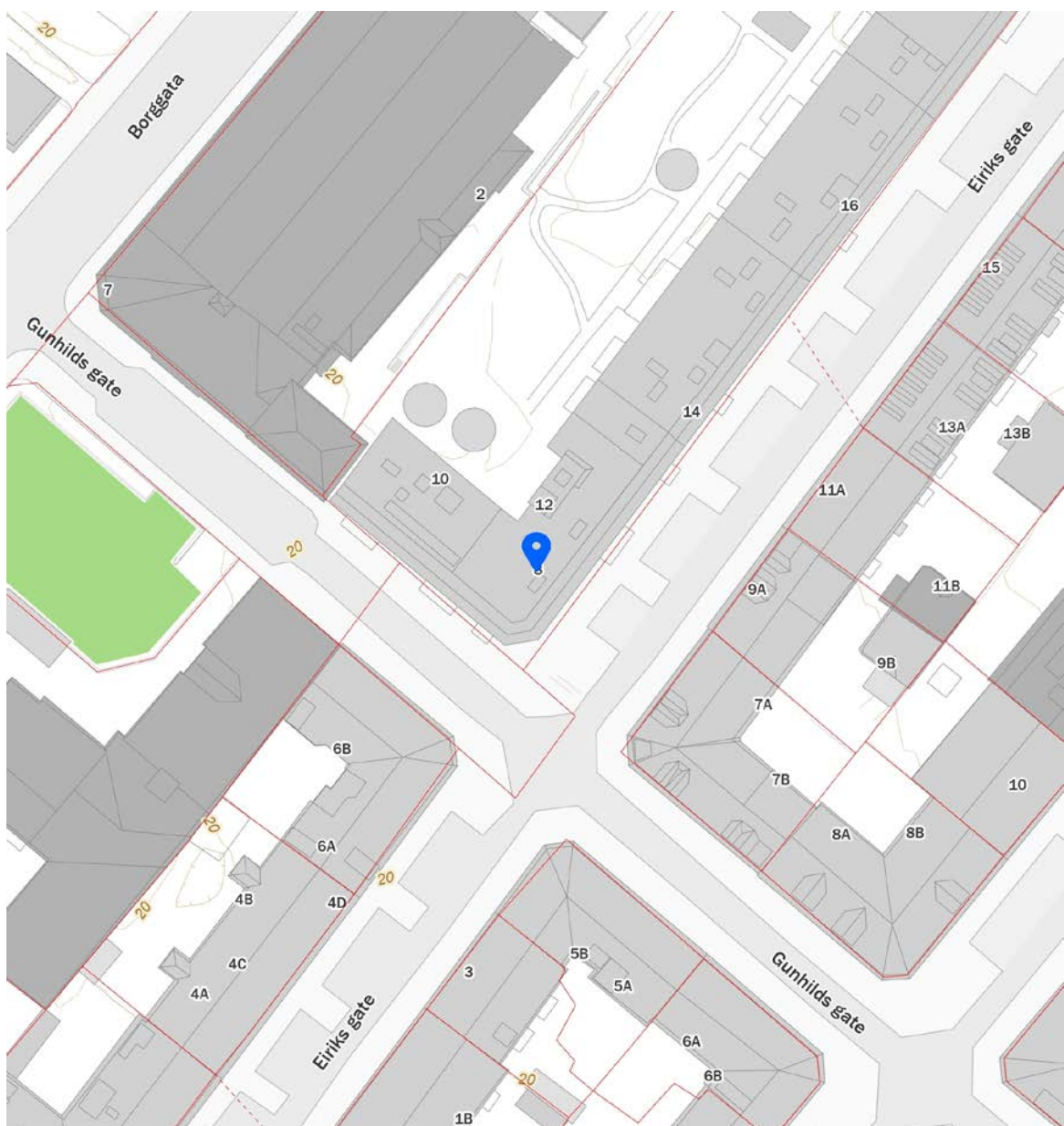
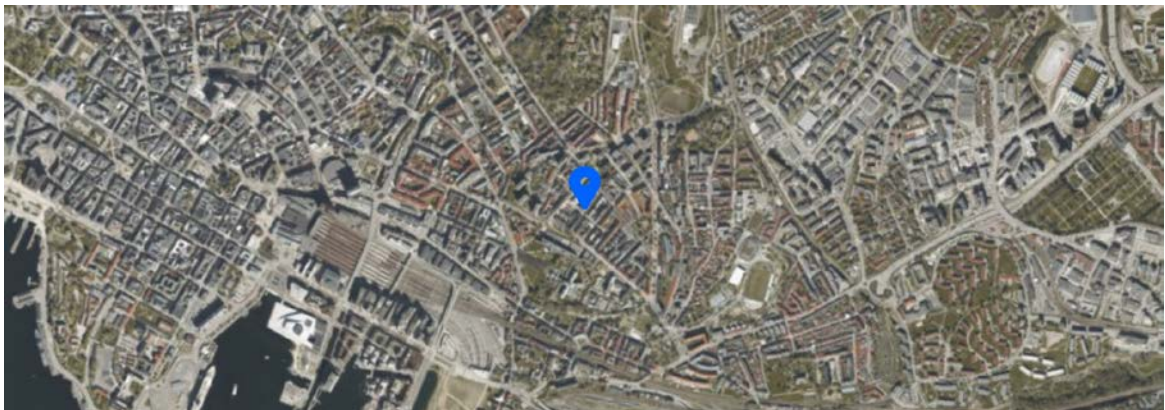


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Borghaven

26. februar 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://borghaven.com/>

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 23.02.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Borghaven

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 23.02.2026 kl. 12.00 til og med 25.02.2026 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 26.02.2026 kl. 12.00 til og med 01.03.2026 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt) (Ordinært årsmøte 2026 - Sameiet Borghaven – Fyll ut skjema)

Ordinært årsmøte 2026 - Sameiet
Borghaven



Du kan også avgi stemmen din ved å skanne QR-koden ovenfor med mobil eller nettbrett.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

Sak 6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Aleksander Nessa

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Aleksander Nessa.

Som protokollvitne foreslås Kristoffer Roheim Justad.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Kristoffer Roheim Justad	På valg:	2027
Styremedlem	Victor Thoren	På valg:	2027
Styremedlem	Damien Shank	På valg:	2027
Styremedlem	Stian Ruud	På valg:	2026
Styremedlem	Christian Brun Løkkeberg	På valg:	2026
Varamedlem	Dina Jensen	På valg:	2027
Varamedlem	Johannes Østrem	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: www.borghaven.com

Sameiet har en egen nettside hvor du finner informasjon fra styret samt praktisk informasjon. Det er også via nettsiden du kan ta kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 83978938

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Styrets beretning for driftsperioden 2025–2026

Styret

Styret har i perioden bestått av fem faste styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret har hatt én kvinnelig representant. Styrets arbeid har vært organisert i tråd med sameiets vedtekter og gjeldende regelverk.

Styrets mandat er å forestå drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse, samt å håndheve sameiets regelverk, herunder vedtekter og husordensregler, og ivareta sameiets plikter etter eierseksjonsloven. Styret har også hatt ansvar for løpende informasjon til seksjonseierne, som primært er publisert på sameiets nettside, borghaven.com.

Styremøter og arbeidsform

Styret har avholdt ordinære styremøter annenhver måned. I tillegg har styret hatt løpende dialog via Slack, samt gjennomført skriftlig styrebehandling av saker ved behov. Denne arbeidsformen har gitt god og effektiv styredrift.

Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som god. Overgangen til Norgespris på fjernvarme og strøm har gitt betydelige besparelser i driftskostnadene. Sameiet har også hatt god avkastning på sine fond innenfor akseptabel risiko. Styret vurderer den samlede økonomiske situasjonen som god.



Større prosjekter – parkeringsgarasjen

Arbeidene i parkeringsgarasjen har vært det klart største prosjektet i perioden. Styret er fullt klar over at arbeidene har påført beboerne betydelige ulemper,



særlig ved at parkeringsplasser over tid har vært helt eller delvis utilgjengelige. Styret beklager dette og takker for tolmodigheten beboere utviser. Vi ønsker også å understreke at ulempene ikke er tatt lett på. For styret har det vært en løpende avveining mellom å gjennomføre nødvendig vedlikehold og å begrense belastningen for beboerne. Når arbeidene likevel er gjennomført, skyldes dette at tiltakene har vært nødvendige for å ivareta de strukturelle egenskapene til byggets bærende betongkonstruksjoner.

Tiltakene har hatt som formål å sikre konstruksjonene og forlenge garasjens levetid. Ifølge OPAK vil garasjen, når betongrehabilitering og overflatebehandling er ferdigstilt, ha en forventet teknisk levetid på om lag 10 nye år, pluss eller minus, før enda større tiltak er påkrevd. Det er da lagt til grunn at det på et senere tidspunkt må gjennomføres en mer omfattende betongrehabilitering av selve sålen.

Kort om hva som har skjedd i garasjen:

Arbeidene har omfattet reparasjon av skadet og nedbrutt betong. Dette har stanset pågående skadeutvikling og gjenopprettet, så langt det er mulig, konstruksjonenes bæreevne og bestandighet.

Videre er det etablert katodisk beskyttelse med påtrykt strøm (ICCP). Dette innebærer at svak elektrisk strøm tilføres armeringen i betongen for å stanse videre korrosjon. Tiltaket er særlig effektivt i konstruksjoner som er utsatt for klorider fra veisalt, og bidrar til å redusere behovet for gjentatte reparasjoner over tid. Sammenlignet med løsninger basert på offeranoder gir ICCP mer robust og forutsigbar beskyttelse, ettersom strømstyrken som tilføres armeringsjernet hele tiden kan justeres i tråd med skadeutviklingen i betongen, i motsetning til løsninger med offeranoder. Sistnevnte har også en begrenset levetid og gir mindre kontroll over beskyttelsesnivået, men er noe billigere å etablere og drifte.

Gulv og overganger mellom gulv og vegg er belagt med herdeplast, med etablering av hulkil i overgangssonene. Dette danner en tett overflate som hindrer oppsug av saltholdig vann i betongvegger og søyler, og reduserer risikoen for vanninntrengning i kritiske områder.

I tillegg til selve betongrehabiliteringen er det installert sensorer og målepunkter direkte koblet til armeringen. Disse gir løpende data om korrosjons- og skadeutvikling, slik at OPAK kan vurdere om utviklingen følger et forventet forløp eller akselererer. Dette gir styret og OPAK et vesentlig bedre beslutningsgrunnlag, samt mulighet for tidlig varsling. Overvåkingen legger derfor til rette for at større tiltak kan planlegges og eventuelt utsettes så lenge det er teknisk forsvarlig, basert på dokumentert tilstand fremfor antakelser.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Avslutningsvis vil betongkonstruksjonene males med karbonatiseringsbremsende maling. Malingen reduserer inntrengning av CO₂ og fukt i betongen, forsinker karbonatisering og bidrar til å beskytte konstruksjonen over tid.

Bildeling i garasjen – samarbeid med Hyre AS

Styret har i perioden inngått samarbeid med Hyre AS om etablering av bildelingstilbud i sameiets garasje. Det er nå tilgjengelig to Hyre-biler for leie direkte fra fellesgarasjen. Dette gir beboerne et fleksibelt transportalternativ som reduserer behovet for privat bilhold. Bilene bookes enkelt via Hyre-appen, som kan lastes ned fra App Store eller Google Play. Tilbudet innebærer at beboere kan hente og levere bil i egen kjeller, uten behov for ekstern nøkkelhåndtering. Det er avtalt beboerrabatt, og nye brukere mottar i tillegg et gavekort på kr 300 som kan benyttes ved første leie.

Fuktalarmer i fordelerskap - oppdatering

Fuktalarmene i fordelerskapene som mangler avrenning til sluk har vist seg å være svært effektivt for å forebygge vannskader. Så langt har alarmene avverget over 10 lekkasjer ved at begynnene lekkasjer er blitt oppdaget på et tidlig stadium, før skadene har fått utvikle seg. Dette har hindret større følgeskader på bygningsmassen og i tilstøtende seksjoner. Styret vurderer tiltaket som svært vellykket.

Sikkerhet og adgangskontroll

Styret har i perioden registrert enkelte tilfeller av uvedkommende i bygget og i garasjeanlegget. Selv om omfanget har vært begrenset, viser hendelsene at vi er avhengige av at adgangskontrollen fungerer i praksis. Styret vil derfor minne om at ytterdører og garasjeporter ikke skal blokkeres eller holdes åpne, og at man ikke må slippe inn ukjente uten å forsikre seg om at vedkommende har legitimt ærend i bygget. Uvedkommende kan bortvises ved å ringe til sameiets vakter på telefon 401 02 333. Utrykningstid på 10 minutter.

Leverandørbytter

Sameiet har byttet forretningsfører og gått over til OBOS. Dette innebar en reversering fra Solibo. Samlet sett har sameiet oppnådd betydelige kostnadsbesparelser gjennom disse byttene. Fra tidligere nivå hos OBOS til Solibo ble kostnadene redusert med om lag en tredjedel, og videre fra Solibo til OBOS med ytterligere om lag 15 %. Totalt innebærer dette en kostnadsreduksjon på rundt 40 % av forretningsførerhonoraret sameiet må betale, sammenlignet med utgangspunktet. Byttet til OBOS gir også bedre digitale løsninger for beboerne gjennom Vibbo, samt bedre styreverktøy enn tidligere forretningsfører.



Overgangen til OBOS innebærer en mindre engangsulempe for enkelte seksjonseiere, ved at det må etableres nye eFaktura- og/eller AvtaleGiro-avtaler, men dette er nødvendig for at sameiet skal oppnå betydelige og varige kostnadsbesparelser på faste driftskostnader.

Videre har sameiet byttet leverandør av VVS-tjenester fra Bjerke Ventilasjon til GK Norge AS.

Rens av ventilasjon

I 2025 ble det gjennomført rens av ventilasjonskanaler i de fleste leiligheter. Sameiet valgte et tilvalg med måling av luftgjennomstrømning, som viste at i de fleste leilighetene ble forskriftskravene oppnådd etter rensen, med en gjennomsnittlig forbedring på om lag 30 % i de fleste leiligheter. Arbeidet avdekket også at mange leiligheter hadde feil type ventilatorhette tilknyttet ventilasjonssystemet. Dette ble fulgt opp ved at styret formidlet kontakt mellom seksjonseiere og GK, slik at de som ønsket det fikk bistand til å anskaffe korrekt type ventilatorhette.

Tilstandsanalyse av bygningsmassen

Styret har med bistand fått utarbeidet en helhetlig tilstandsanalyse av sameiets bygningsmasse som danner grunnlag for styrets budsjettarbeid når det kommer til vedlikeholdsutgifter og vedlikeholdsplanlegging.

Tilstandsanalysen er utarbeidet av OPAK AS i henhold til NS 3424:2012, og er gjennomført på analysenivå 1, som innebærer visuell kontroll av bygningsmessige og tekniske fellesarealer. For betongkonstruksjonene i garasjekjeller er det i tillegg gjennomført vurderinger på et høyere nivå, nivå 3, basert på tidligere undersøkelser og rehabilitering. Foruten garasjen så omfattet ikke analysen inngrep i konstruksjoner, demontering eller funksjonstesting av tekniske anlegg m.m.

Vurderingene bygger på befaring, gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra styret og driftsansvarlige. Bygningsdeler er klassifisert etter tilstandsgrader fra TG0 til TG3, og tiltak er prioritert basert på en samlet vurdering av tilstandsgrad, konsekvens og forventet restlevetid. Kostnadsanslagene er budsjettestimater ment som grunnlag for langsiktig planlegging og prioritering, ikke bindende kostnader.

Hovedfunn og kostnadsbilde

Ifølge tilstandsanalysen er sameiets tilstand per nå overordnet sett på et tilfredsstillende nivå, men med betydelig vedlikeholdsbehov fremover. OPAK har estimert de samlede vedlikeholdskostnader over en 20-årsperiode til om lag 50,6



millioner kroner inkl. mva., tilsvarende rundt 2,5 millioner kroner per år i gjennomsnitt. Merk at dette inkluderer ikke heis- og tappevannsanlegget, hvor OPAK har anbefalt egne og mer spesialiserte tilstandsanalyser som styret nå jobber med å innhente.

Kostnadene vi kjenner til pr nå er ikke jevnt fordelt. I perioden 0–3 år domineres tiltakene av strakstiltak, betongrehabilitering og mindre fasade- og tekniske tiltak. I perioden 3–5 år øker kostnadsnivået merkbart, særlig knyttet til utskifting av slitasjeutsatte overflater og tiltak på takterrasser, samt anbefalingen til sameiet om at det anskaffes et heldekkende brannvarslingsanlegg, og montere opp nye nød- og ledelys. Periodene 6–10 år og videre fremover inneholder de største kostnadsdriverne, knyttet til blant annet omfattende betong- og fasadetiltak, tekniske utskiftninger, og mot slutten av perioden utskifting av vinduer, balkongdører og eventuelt heiser. Dette er perioden når den tekniske levetiden for disse bygningskomponentene er utløpt.

Tyngden av kostnadene er det med ikke estimert til å komme tidlig i planperioden, men i midten og særlig mot slutten. Dette gir sameiet tid til å bygge opp vedlikeholdsfond, planlegge finansiering og på den måten kunne unngå veldig brå og uforutsigbare felleskostnadsøkninger.

Tiltak de neste tre årene

I perioden 0–3 år har OPAK blant annet anbefalt rehabilitering av betongkonstruksjoner i garasjekjeller med katodisk beskyttelse, herdeplast og karbonatiseringsbremsende maling som vi i skrivende stund er godt i gang med. I tillegg anbefaler OPAK forebyggende fasadevedlikehold med fasadevask, utskifting av plater på trappetårn og heissjakter, utskifting av slitasjeutsatte overflater i fellesarealer, tiltak på takterrasser, videoinspeksjon av bunn- og stikkledninger. Dette er tiltak som styret allerede er godt i gang med. Som nevnt har OPAK også anbefalt oppgradering av brannalarmanlegget til et heldekkende adresserbart anlegg som også omfatter leilighetene. Styret har derfor i årets budsjett gjort avsetninger til dette, og planlegger at også neste års budsjett inneholder avsetninger før anlegget kjøpes inn året etter det.

Det er som nevnt anbefalt egne tilstandsanalyser for heiser og tappevannsanlegg og kostnadene til dette er derfor ikke endelig plassert.

Dugnader

Det er gjennomført både vår- og høstdugnad i perioden. Styret registrerer godt oppmøte og setter stor pris på engasjementet fra beboerne.



Heisanlegg

Sameiet har hatt utfordringer med heisanlegget i Eiriks gate 14, hvor svikt i kretskort til nødkjøring førte til heisstans. OTIS estimerte over seks måneders leveringstid på nytt kretskort, noe styret vurderte som uakseptabelt. Sameiet byttet derfor leverandør til Heiskompaniet AS, som skaffet nytt kretskort direkte fra fabrikk innen to uker. Heiskompaniet er også vesentlig billigere enn OTIS slik at styret er i sum godt fornøyd med byttet

Varmekabler i takrenner

Varmekabler i takrenner har fortsatt vært en utfordring. Dette er fulgt opp med leverandør. Anlegget har fem års garanti, og styret oppfordrer beboere til å melde fra dersom de observerer feil eller manglende funksjon.

Rettsprosess med seksjonseier

Sameiet har vært part i en retts sak mot en seksjonseier om forståelsen av vedtektene og fordelingen av vedlikeholdsansvar etter eierseksjonsloven § 32. Bakgrunnen var en vannlekkasje fra en radiator i seksjonseierens leilighet. Skaden på gulvet ble dekket av sameiets bygningsforsikring, og spørsmålet i saken var hvem som skulle dekke forsikringens egenandel. Etter vedtektene dekker sameiet egenandelen kun når skaden knytter seg til forhold som sameiet har vedlikeholdsansvar for. I motsatt fall skal seksjonseier dekke egenandelen selv. Hovedspørsmålet i saken var derfor hvem som har vedlikeholdsansvaret for lekkasjer fra radiatorer inne i leiligheter.

Oslo tingrett kom til at lekkasjen mest sannsynlig skyldtes en defekt o-ring i radiatoren, og at radiator med tilhørende komponenter inne i bruksenheten omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar etter eierseksjonsloven § 32. Retten la til grunn at opplistingen i bestemmelsen ikke er uttømmende, og at rør og utstyr av tilsvarende karakter som de som nevnes i loven omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Retten presiserte også at vedlikeholdsansvaret er objektivt og omfatter utskifting av slitasjedeler selv om slitasjen ikke var synlig. Retten kom derfor til at seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, og at egenandelen derfor skulle dekkes av seksjonseier.

Dommen bekrefter at styrets praksis og vedtektenes regulering av egenandel ved forsikringsskader er i samsvar med eierseksjonsloven. Avklaringene har derfor vært nyttig for styret i arbeidet med fordeling av felleskostnader. Styret vil samtidig understreke at det er uheldig når uenigheter mellom styret og seksjonseiere må løses i domstolene. Ambisjonen til styret er alltid å finne gode løsninger gjennom dialog. I denne saken var det imidlertid nødvendig å få en rettslig avklaring.



Det er stilt spørsmål ved kostnadene for juridisk bistand i saken, fordi sameiet var representert ved Advokatfirmaet BAHR AS. Sameiet fikk bistanden på pro bono-basis, og har derfor ikke hatt kostnader til juridisk bistand, utover de sakskostnadene retten tilkjente.

Oppfølging av målere

Det er registrert flere fjernvarmemålere fra Brunata som har gått over til stipulert forbruk. Hele måleanlegget er under garanti frem til 2030, men det har vært utfordringer med å få garantiforpliktelsene fullt ut etterlevd. Styret følger opp dette med Brunata.

Støy fra treningssenter i nabogård

Styret mottar jevnlig henvendelser om støy og bruk av fellesarealer knyttet til treningssenteret i bakgården. Styret samler dokumentasjon med sikte på å følge saken opp mot kommunen. I reguleringsplanen er bakgården ikke regulert for næringsaktivitet, noe som er relevant i vurderingen. Styret oppfordrer beboere som opplever ulemper til å dokumentere tidspunkt og forhold og sende dette til styret.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Borghaven

Orgnr: 987 456 256

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 684 450	1 122 507
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 126 451	561 943
Endring av egenkapital	-224 996	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	901 455	561 943
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 585 905	1 684 450
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 793 416	2 712 025
Kortsiktig gjeld	1 207 511	1 027 575
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 585 905	1 684 450

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Borghaven

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 858 936	5 569 417	7 165 284	7 492 680
Annen driftsrelatert inntekt	3	366 856	278 970	138 500	211 320
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 225 792	5 848 387	7 303 784	7 704 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	42 300	40 185	40 200	42 300
Styrehonorar	5	300 000	285 000	295 000	300 000
Forsikring		616 613	528 847	650 040	667 320
Forretningsførsel		167 050	159 150	139 200	110 040
Revisjon		10 828	6 317	6 400	17 000
Kommunale avgifter		1 130 349	858 591	1 209 960	1 223 520
Energi/fyring		145 496	113 552	1 705 920	1 542 240
Kabel-TV/internett		216 845	222 552	225 000	225 000
Vedlikehold	6	1 186 510	1 782 143	1 481 000	2 264 880
Vaktmestertjenester	7	360 481	601 931	577 200	381 840
Renhold	8	428 656	374 350	390 000	442 680
Andre driftskostnader	9	685 123	500 778	617 280	500 880
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 290 250	5 473 395	7 337 200	7 717 700
DRIFTSRESULTAT		935 542	374 992	-33 416	-13 700
FINANSINNETEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	190 909	188 817	57 960	57 000
Finanskostnader		0	1 866	1 080	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-190 909	-186 951	-56 880	-57 000
Resultat		1 126 451	561 943	23 464	43 300
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	1 126 451	561 943		
SUM DISPONERING		1 126 451	561 943		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Borghaven

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		270 125	204 918
Forskuddsbetalte kostnader	12	239 449	241 451
Aksjer og fondsandeler	13	2 854 845	1 910 470
Bankinnskudd		428 997	303 995
Utlegg skadesaker		0	51 192
SUM OMLØPSMIDLER		3 793 416	2 712 025
SUM EIENDELER		3 793 416	2 712 025
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	2 585 905	1 684 450
SUM EGENKAPITAL		2 585 905	1 684 450
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		427 290	435 189
Brenselsregnskap 2025	14	399 992	109 782
Forskuddsbetalte felleskostnader		264 000	330 000
Annen påløpt kostnad		116 229	152 604
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 207 511	1 027 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 793 416	2 712 025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Borghaven

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Sameiet Borghaven

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

2025

Innkrevde felleskostnader	5 314 764
Kabel-TV/Internett	215 172
Parkering	329 000
Sum innkrevde felleskostnader	5 858 936

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	44 308
Lokale-/lagerleie	23 800
Refusjoner	51 369
Elektrisitet	120 700
Nøkler/portåpnere	6 000
Annen leieinntekt/sparing	6 650
Kommunale avgifter	15 631
Utleieinntekter	32 398
Utleie parkerings-/garasjeplass	66 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	366 856

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 42 300.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 300 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	89 388
Vedlikehold bygninger	1 500
Vedlikehold VVS	440 267
Vedlikehold elektro	194 701
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	3 568
Drift/vedlikehold heis	186 724
Vedlikehold brannsikring	18 882
Serviceavtale brannsikring	51 875
Serviceavtale heis	106 926
Dører og porter	92 679
Sum vedlikehold	1 186 510

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	358 843
Vaktmestertjenester tillegg	1 638
Sum vaktmestertjenester	360 481

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	17 250
Renhold	370 956
Renhold tillegg	40 450
Sum renhold	428 656



Sameiet Borghaven

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	7 780
Containerleie	24 153
Snøbrøyting/gressklipping	3 275
Leie datasystemer	1 875
Driftsmaterialer	5 169
Programvare/lisenser	14 051
Lyspærer og sikringer	10 530
Nøkler og låser	-720
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	14 182
Konsulentonorar	375 739
Juridisk bistand	31 750
Vakthold	46 563
Annen fremmed tjeneste	6 490
Telefon	708
Styremøter	3 590
Bank- og andre transaksjonskostnader	18 544
Annen kostnad	111 444
Sum andre driftskostnader	685 123

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	14 585
Verdipåkjøp av finansielle instrumenter	119 375
Kundeutbytte forsikring	56 949
Sum finansinntekter	190 909

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 684 450
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-224 996
Overført til/fra egenkapital	1 126 451
Opptjent egenkapital 31.12	2 585 905

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	187 758
Andre forskuddsbetalte kostnader	51 691
Sum forskuddsbetalte kostnader	239 449



Sameiet Borghaven

NOTE 13 - AKSJER OG FONDSANDELER

KLP Kort Horisont P

Beholdning pr. 01.01.25	927 459	
Kjøp av verdipapirfond	27 511	
Salg av verdipapirfond 2025	0	
Interest	27 511	
Verdiutvikling i perioden	8 212	
Markedsverdi pr. 31.12.25		990 694

KLP Likviditet P

Beholdning pr. 01.01.25	983 011	
Kjøp av verdipapirfond	988 092	
Salg av verdipapirfond 2025	75 000	
Interest	88 092	
Verdiutvikling i perioden	56 140	
Markedsverdi pr. 31.12.25		1 864 151

Sum AKSJER OG FONDSANDELER		2 854 845
-----------------------------------	--	------------------

NOTE 14 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader på oppvarmingsanlegget	-1 036 206	
Betalt fra eierne	1 349 976	
Overført brensel fra tidligere år		86 221
SUM BRENSELREGNSKAP		399 992

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdierBDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGHAVEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGHAVEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens 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 sameiet 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 300.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Christian Brun Løkkeberg stiller til valg som styremedlem for 2 år

Stian Ruud stiller til valg som styremedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

Forslagsstiller:

Seksjonseier Marit Eskeland og Bjørn Ivar Kruke

Forslagsstillers saksfremstilling:

I vedlikeholdsplanen til sameiet inngår det plan for utskifting av fasadeplater på trappetårnet (på takterrassen) og utskifting av terrassebord og pappshingel på gulvet på takterrassen på et tidspunkt. Vi mener at dette må gjøres flere steder, både når det gjelder fasadeplater og terrassebord/pappshingel, og at dette må inngå i vedlikeholdsplanen.

Bakgrunn:

Borghaven-gården har tilbaketrukket 5. og 6. etasje ut mot Eiriks-og Gunhildsgate. Det betyr at terrassene i disse etasjene utgjør taket til leilighetene under på samme måten som takterrassen i 7. etasje danner taket for 6. etasje. Terrassene i 5. og 6. har akkurat samme bygningsløsning som takterrassen (pappshingel med terrassebord over), og er å anse som en del av byggets klimaskall.

Slik vi ser det, bør utskifting av terrassebordene og pappshingelen på disse terrassene skje samtidig som man utfører dette på takterrassen.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Angående utskifting av ødelagte fasadeplater på trappetårnet, mener vi at tilsvarende utskifting av ødelagte plater også må gjelde andre steder der slike fasadeplater er brukt, f.eks på fasaden mot Eiriks-og Gunhildsgate.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen for utskifting av terrassebord og pappshingel på takterrassen må inkludere tilbaketrukne terrasser i planen.
Vedlikeholdsplanen må også inkludere utskifting av ødelagte fasadeplater der disse fins på fasaden, ikke bare på trappetårnet.

Styrets vurdering:

Styret takker for et gjennomarbeidet og konstruktivt forslag, og for engasjementet knyttet til vedlikehold. Styret er enig i at slike tiltak bør vurderes helhetlig. Styret vil derfor ta innspillet opp med OPAK som del av arbeidet med tilstandsanalyse og forslag til prioriteringer ved fremtidig vedlikehold. Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget tas til orientering.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

*Medeiers navn _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ **Leilighetsnr. _____

Epost _____

Dato _____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Regine Hodt
EIRIKS GATE 8

Dato: 02.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527706
9025873

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 619

Vi viser til bestilling av 20260302 for EIRIKS GATE 8.

GNR. 231 BNR. 619

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.08.2004.

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

3407 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

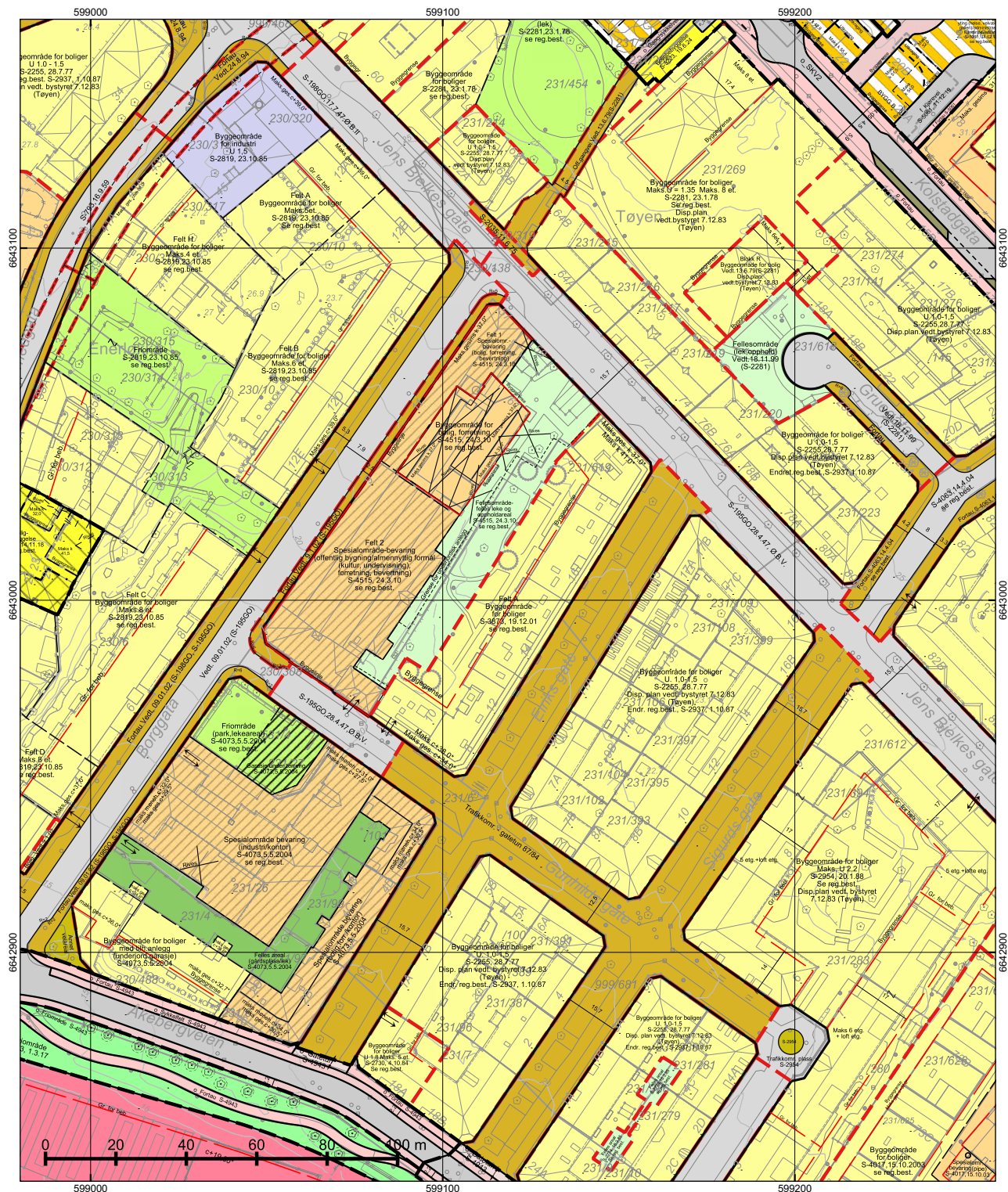
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32

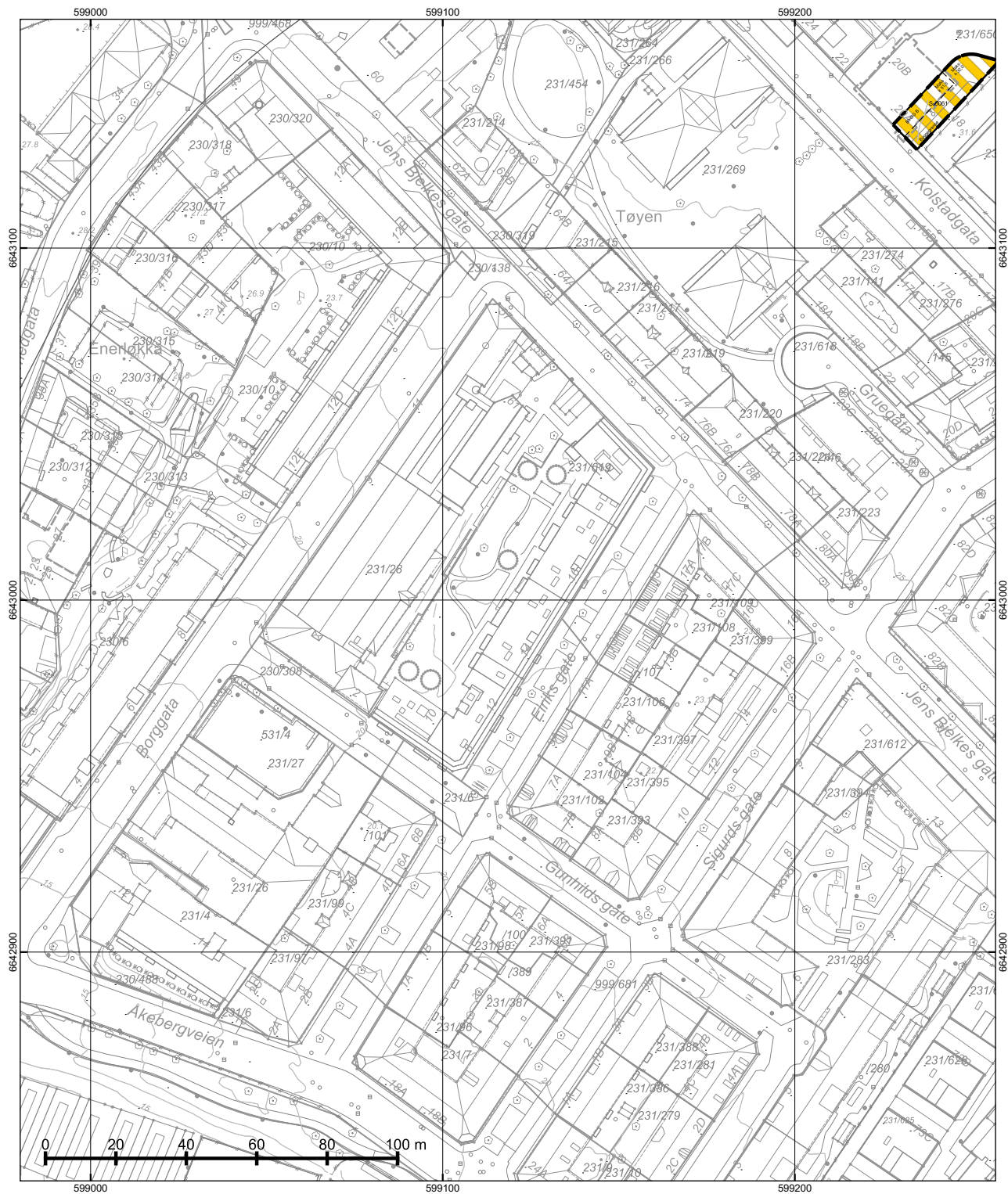
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153838/ 86527706	Deres ref.:
Adresse: Eiriks gate 8	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/619	

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: 02.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153838/ 86527706

Adresse: Eiriks gate 8

Gnr/Bnr: 231/619

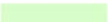
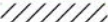
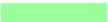
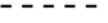
Deres ref.:

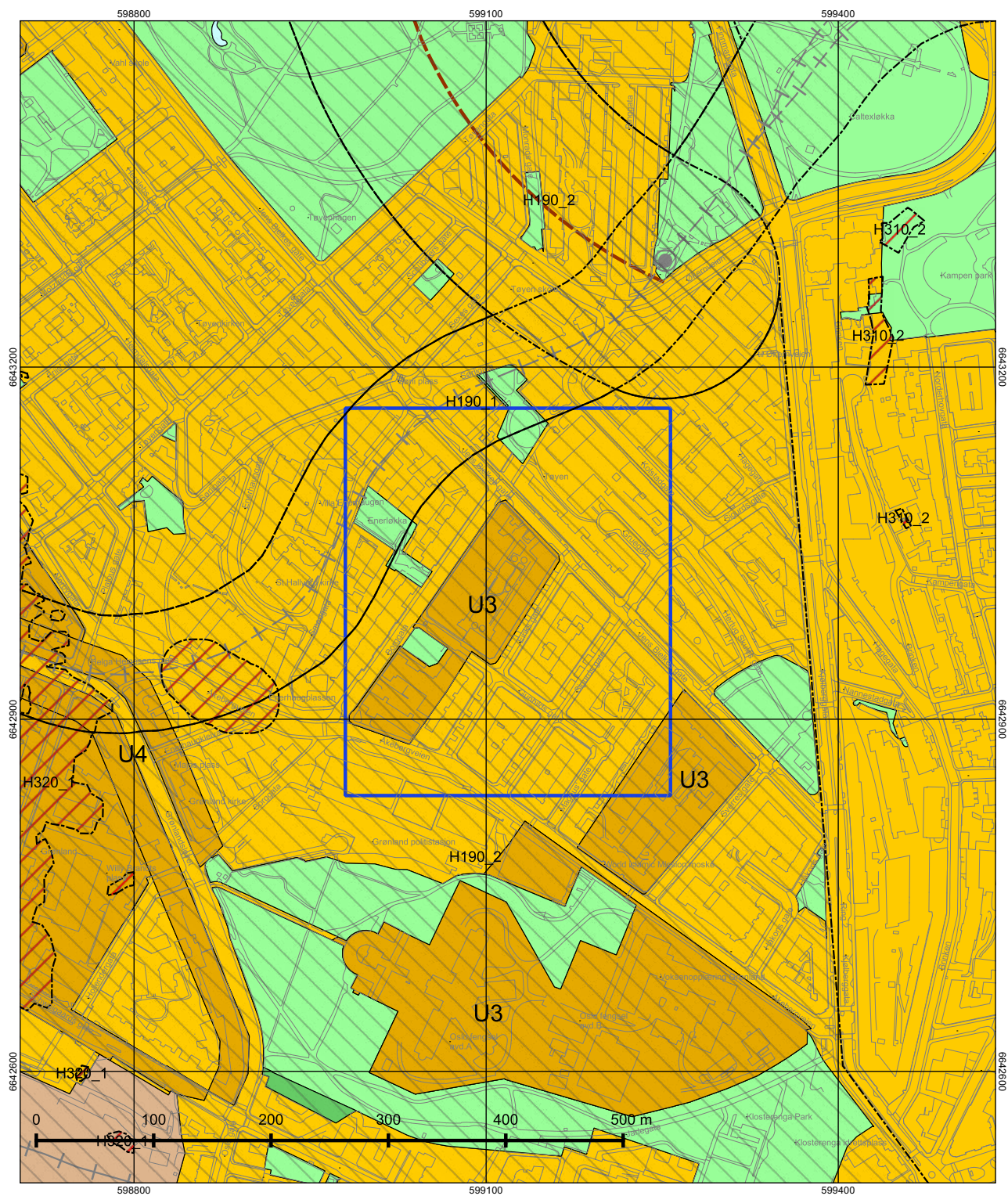
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårds plass		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 - Formålgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	144 - Forr./bolig		964 - Regulert u-gradgrens
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Formålgrens
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrens (gammel lov)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrens (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	311 - Annet veiareal		Grens for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrens
	316 - Gatetun/gågate		Bygning som forutsettes revet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1110 - Boligbebyggelse		Byggegrens
	1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2011 - Kjøreveg		Regulert parkeringsfelt
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2014 - Gatetun		Oppheving av eiendomsgrens
	2015 - Gang-/sykkelveg		Inn-/utkjøring
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		Eksisterende tre som skal bevares
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrens		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrens		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrens		
	RpInfrastrukturGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153838/86527706

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



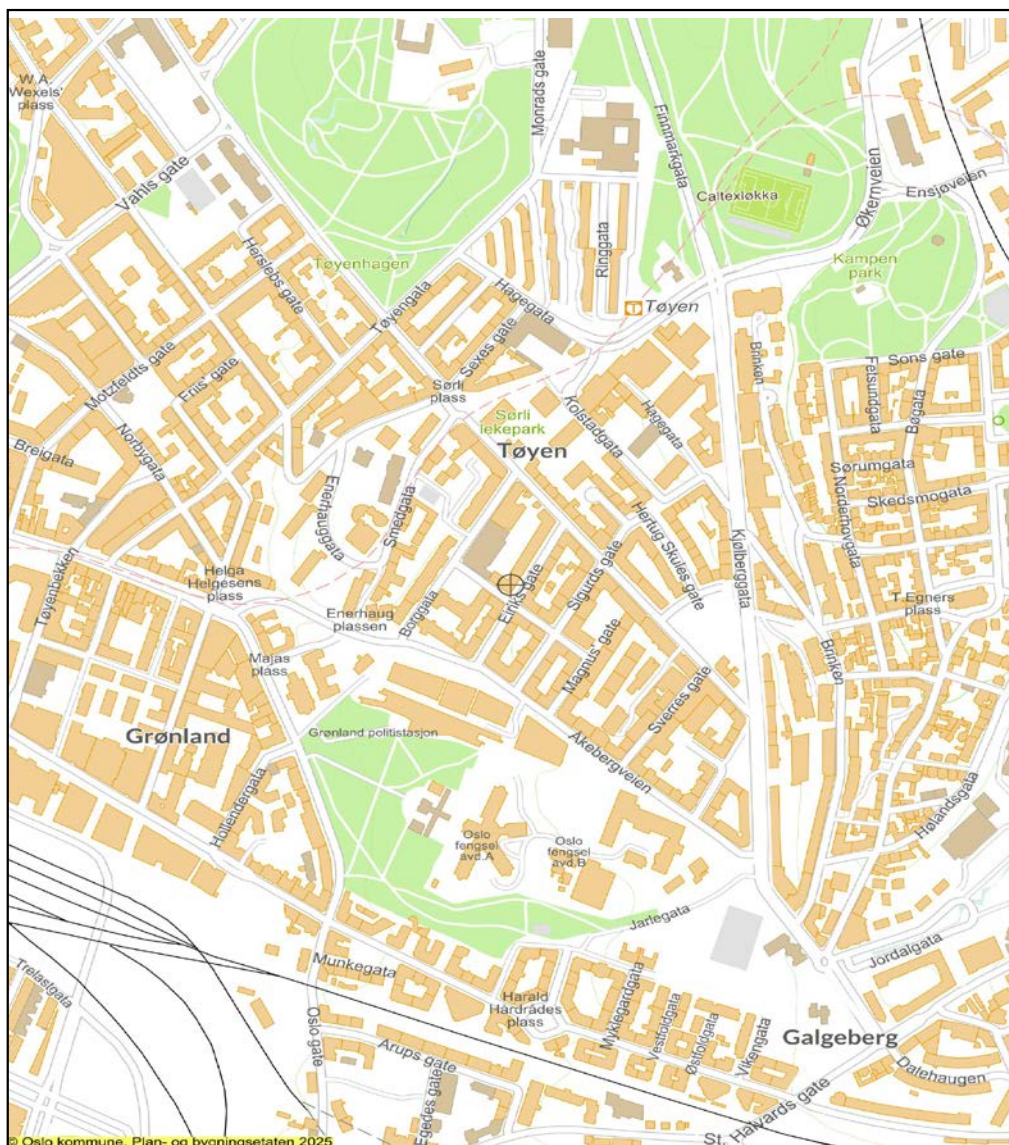
Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Eiriks gate 8
Gnr bnr : 231 / 619

Bydel : GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Tøyen



Dato: 02.03.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

--- Markagrense
— Vei

■ Bolig
■ Andre bygg

■ Off. friområde
⊗ Adresse/eiendom

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BORGHAVEN 2025

Møtetidspunkt:

Møtet ble avholdt som avstemming i Microsoft Forms med stemmefrist 14.3. 2025

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å underskrive protokollen ble Kristoffer Roheim Justad valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

25 seksjonseiere avgav stemmer.

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble fastsatt som i innkallingen. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 300.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

4.1 Fullmakt til styret

Forslagstiller:

Stian Ruud

Saksgrunnlag:

Stian Ruud foreslår at årsmøtet stemmer over installasjon av et nytt luftevindu (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.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt fra årsmøtet til å godkjenne en konkret søknad fra søker.

Vedtak:

Vedtatt med 18 stemmer for og 5 stemmer mot. 2 blanke stemmer

4.2 Vedtektsendring

Forslagstiller:

Stian Ruud

Saksgrunnlag:

Seksjonseier stemmer for en vedtektsendring som pålegger seksjon 132 vedlikeholdsansvar for vinduet.

Forslag til vedtak:

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.

Vedtak:

Vedtatt med 17 stemmer for og 3 stemmer mot. 5 blanke stemmer

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Kristoffer Roheim Justad ble valgt som styreleder for 2 år med 23 stemmer for og 2 mot

5.2. Valg av styremedlemmer

Damien Shank	ble valgt som styremedlem for 2 år
Victor Thoren	ble valgt som styremedlem for 2 år
Johannes Østrem	ble valgt som varamedlem for 2 år
Dina Jensen	ble valgt som varamedlem for 2 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kristoffer Roheim Justad	På valg: 2027
Styremedlem:	Victor Thoren	På valg: 2027
Styremedlem:	Damien Shank	På valg: 2027
Styremedlem:	Stian Ruud	På valg: 2026
Styremedlem:	Christian Brun Løkkeberg	På valg: 2026
Varamedlem:	Dina Jensen	På valg: 2027
Varamedlem:	Johannes Østrem	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Kristoffer Roheim Justad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

18-03-2025 11:50:33 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

KRISTOFFER ROHEIM JUSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

18-03-2025 08:17:29 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: 104.28.105.25



Oslo

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.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 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/ tilbaketrunket 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.



Oslo

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.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 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/ tilbaketrunket 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 formålsgrense 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.



Oslo

S-195GO

Regulering av Østre bydel V, Oslo

Vedtaksdato: 28.04.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjenreinsningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194701506](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V201092, V111264, 47948, V010749, 8048, V160184, V030693, 37055, V070660, 290894, 33390, V030993, V231095, V070344N2, V090102

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribbyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser. Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller

tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedbygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

- § 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter. Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer. Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense. Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.

Garasjene må bare benyttes for private biler.

Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y.UTGÅR.

8.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.

Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).

På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).

På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieleiligheter. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieleiligheter. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrunket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

1)Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2)Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.gjelder følgende bestemmelser:

a)Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b)Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c)Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor

særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Østre bydelsplan V, S-195, 28.4.1947 Vedtekt 182B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

- § 1. A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
- B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg. "
 2. Industriebbyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.
- § 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles. Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning: Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde. Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning. På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrunkne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader. Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter forøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen. (Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)
- § 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71 Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

- § 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for såvidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjærde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser. (på reguleringsplanen anført S.B.)
- 1.(Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårds plass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
 - 2.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinde (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)
 - 3.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkrantz gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.
 - 4.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.
 - 5.Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.
 - 6a.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vests side mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje være 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinden og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.
 - 7.Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.
 - 8.(Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.
 - 9.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrutt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.
 - 10.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adellers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtekts bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men

gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



Oslo

S-4515

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 24.03.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200409473](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200409473

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 MFL, GNR. 231 BNR. 28, 103 OG 105**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200409473 og datert 28.08.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområde:

spesialområde bevaring: - bolig, forretning
- Felt 1: bolig, forretning, bevertning
- Felt 2: offentlig bygning/allmennnyttig formål (kultur, undervisning), forretning, bevertning

fellesområde:

- felles leke- og oppholdsareal

§ 3. Generelt

3.1 Bebyggelsen skal ligge i byggelinje og innenfor byggegrenser, maksimale gesimshøyder og grense for underjordisk p-anlegg som vist på reguleringskartet. Avkjørsel skal etableres som vist på kartet.

3.2 Leilighetsfordeling:

maksimum 35 % leiligheter med 35 – 50 m²

minimum 55 % leiligheter med 50 – 80 m²

minimum 10 % leiligheter med over 80 m²

3.3 Areal pr. forretningsenhet skal ikke overstige 400 m².

§ 4. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:500/ 1:200) som innbefatter fellesområdet. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, gjerder, materialbruk og belysning. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning

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

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

Balkonger og karnapper mot gårdsrom kan utkrages inntil 1,8 m over byggegrense og minimum 3,5 m over ferdig terreng på fellesområdet. Det tillates maks bruksareal 1100 m² BRA bolig og det tillates forretning i 1. etasje.

Oppholdsarealene skal etableres innenfor byggeområdet og kan etableres på lokk over 1. etasje. Minst 30 % skal opparbeides med minimum 40 cm vekstlag. Atrium/terrasse anlagt over 1. etasje (kote = 27), kan inngå i beregningsgrunnlaget som areal på terreng. Det skal etableres lekemuligheter på eget område.

Balkonger og takterrasser inngår i uteoppholdsarealet.

§ 6. Spesialområde bevaring - Felt 1 og Felt 2

Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret bevares, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal bevares 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. Forretnings- og bevertningsvirksomhet tillates kun etablert i første etasje. Det kan tillates å lage maks 2 åpninger (atkomst) i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå. Svalgang og trapp tillates oppført inntil eksisterende bebyggelse i felt 1, på gårdssiden.

Maksimal utnyttelse til forretning/bevertning er BRA = 900 m². Av dette arealet kan formål bevertning maksimalt utgjøre 400 m². All atkomst til næringsvirksomhet inklusiv varelevering, skal skje fra Borggata. I felt 1 tillates det etablert inntil 900 m² BRA bolig.

§ 7. Fellesområde

Fellesområdet skal være felles for eiendommene gnr. 231 bnr. 28 og 619 (Felt A i plan vedtatt 19.12.2001, S-3873).

Hele arealet skal gis et parkmessig, grønt hovedinntrykk. Det tillates benyttet en andel harde belegg for å

sikre nødvendig brukshensyn. Det tillates anlagt rennende vann/vannspeil som en del av utomhusanlegget. Det skal tydelig fremgå et skille mellom boligenes uteareal og fellesområdet i form av et nivåsprang. Kotehøyder 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 ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor planområdet gis.

§ 8. Utforming, estetikk

Bebyggelsen skal ha form og dimensjonering som forsterker karréstrukturen i området. Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting og gjerder skal utformes etter et helhetlig grep, og detaljeres i utomhusplanen. Ubebygde deler av området skal gis en utforming og beplantning som forsterker det grønne preget. Bebyggelse skal underordnes hovedvolumet til bevaringsverdig bygningsmasse og ha et muralt hovedinntrykk.

§ 9. Parkering, atkomst

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg. Parkering skal være minimum 18 p-plasser for boliger, 3 p-plasser for forretning/bevertning og 18 p-plasser for kultur/undervisning. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen.

Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren. Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 40 plasser.

§ 10. Støy

Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. All støyreducerende tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse innenfor spesialområdet og byggeområdet gis.

§ 11. Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.



Oslo

8784

Mindre vesentlig endring i reguleringsplan for Gunhilds gate m.fl., - gatetun

8784 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.02.1984

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [198403750](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





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

Returernes til

Pretor Advokat AS, pb. 1734, 7416 TRONDHEIM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 84938
9 DES 2005
Begjæring¹⁾ om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		OSLO SKIFTERETT OG BYSKYVEREMBETE	
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
	OSLO	231	619
		Festenr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
943 734 305	Borghaven Eiendomsselskap AS	1/1
987 456 256	Sameiet Borghaven	

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 100 668 = nevner: 100668

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Endringen består i omgjøring av garasjeanlegg fra fellesareal til næringssesksjon. Næringssesksjon - sesksjon 141

SignForm 05/2001

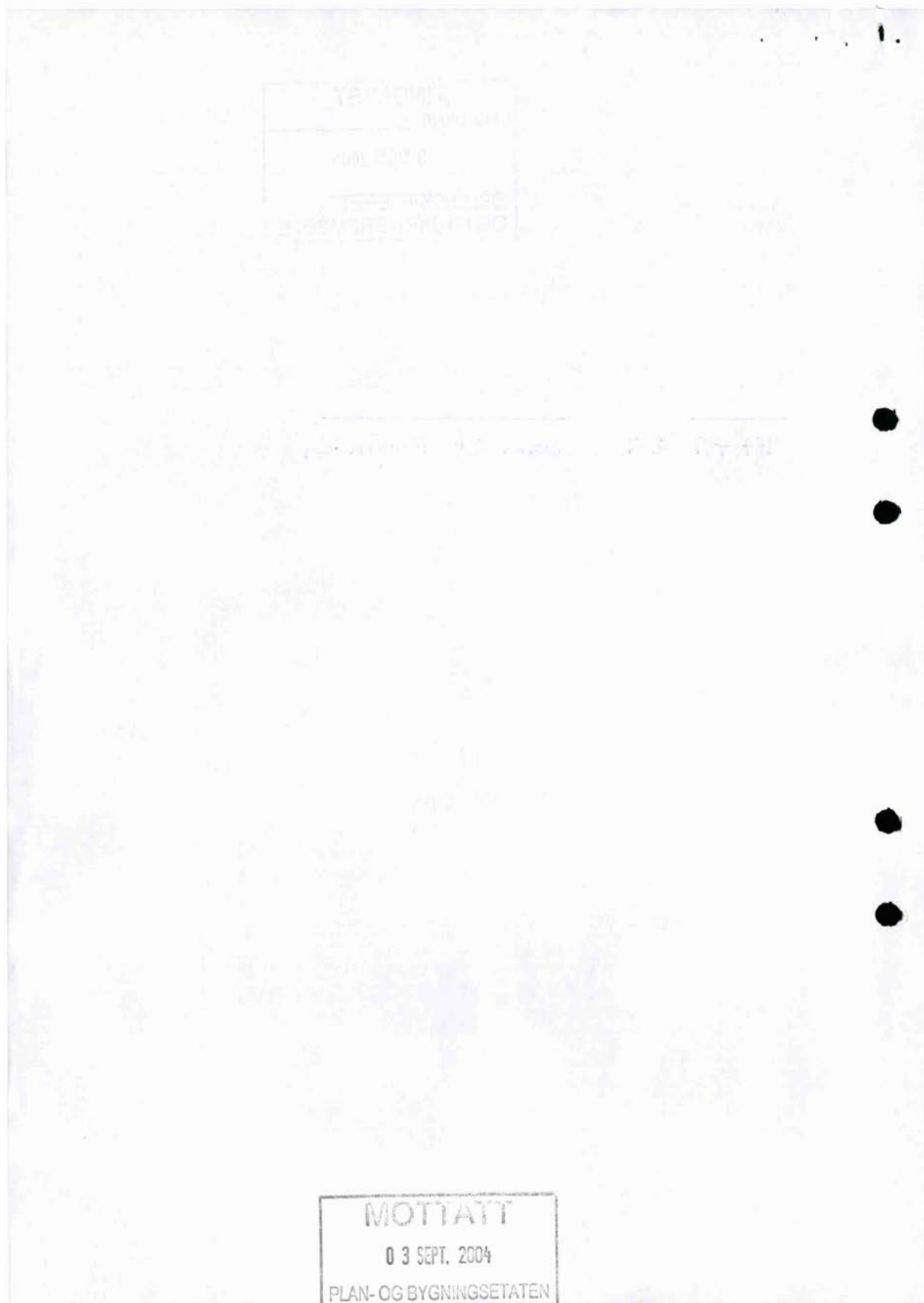
Dato	Partenes underskrift

SF0217 Elektronisk utgave


Doknr: 84938 Tinglyst: 09.12.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3

1 av 16



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleied til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

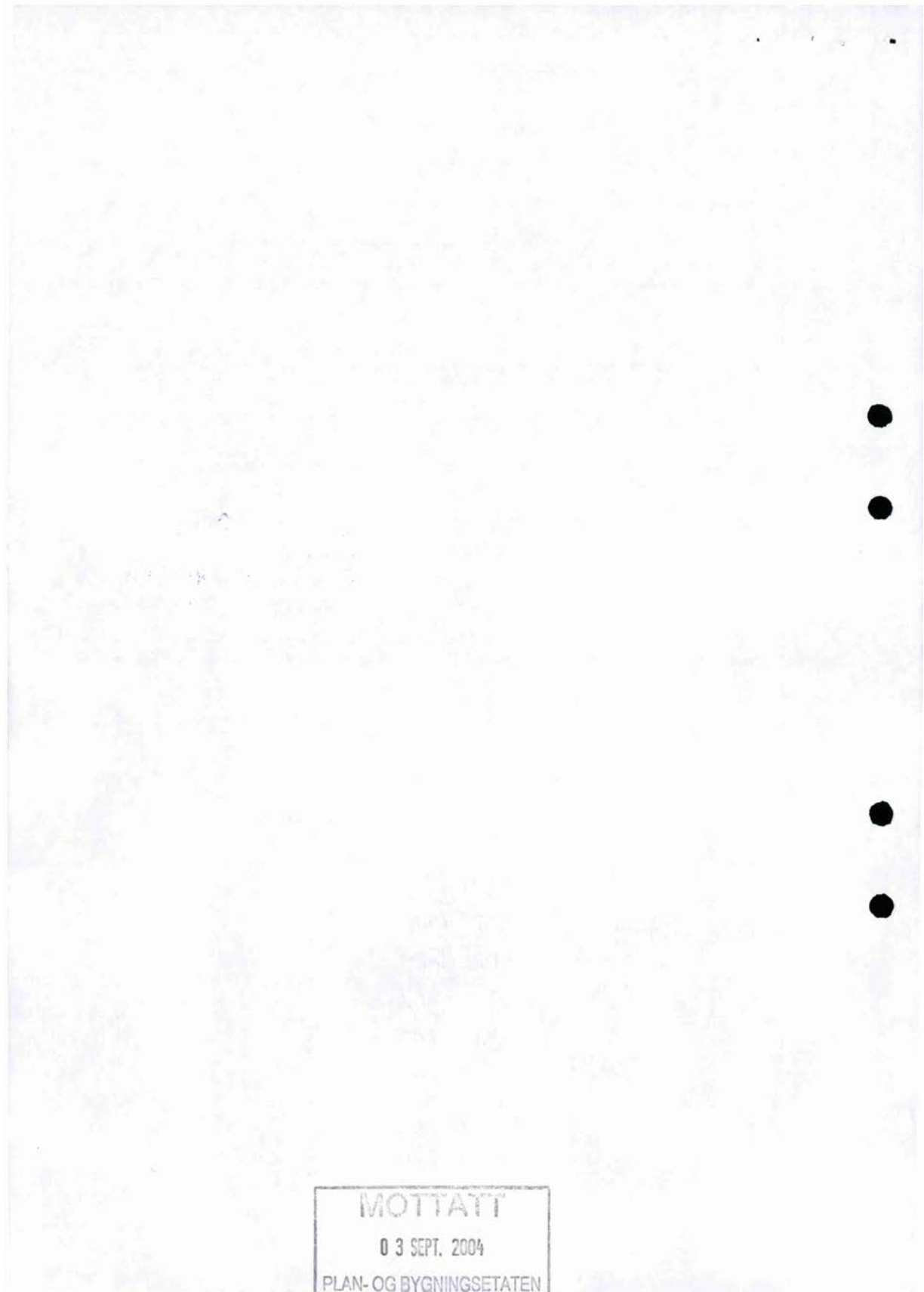
Oslo, 1/9-04

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Kari Hårm
KARI HÅRM
Geir Udaes
GEIR UDÆS

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) <i>se vedlegg</i>	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
231	619
Fnr.	Snr.
	1-141
OSLO kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
5/12-2005 <i>Anne Syvstuen</i>	 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Dato	Partenes underskrift

Borggata 7, Seksjonering

31.08.2004

1)

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo



tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr:

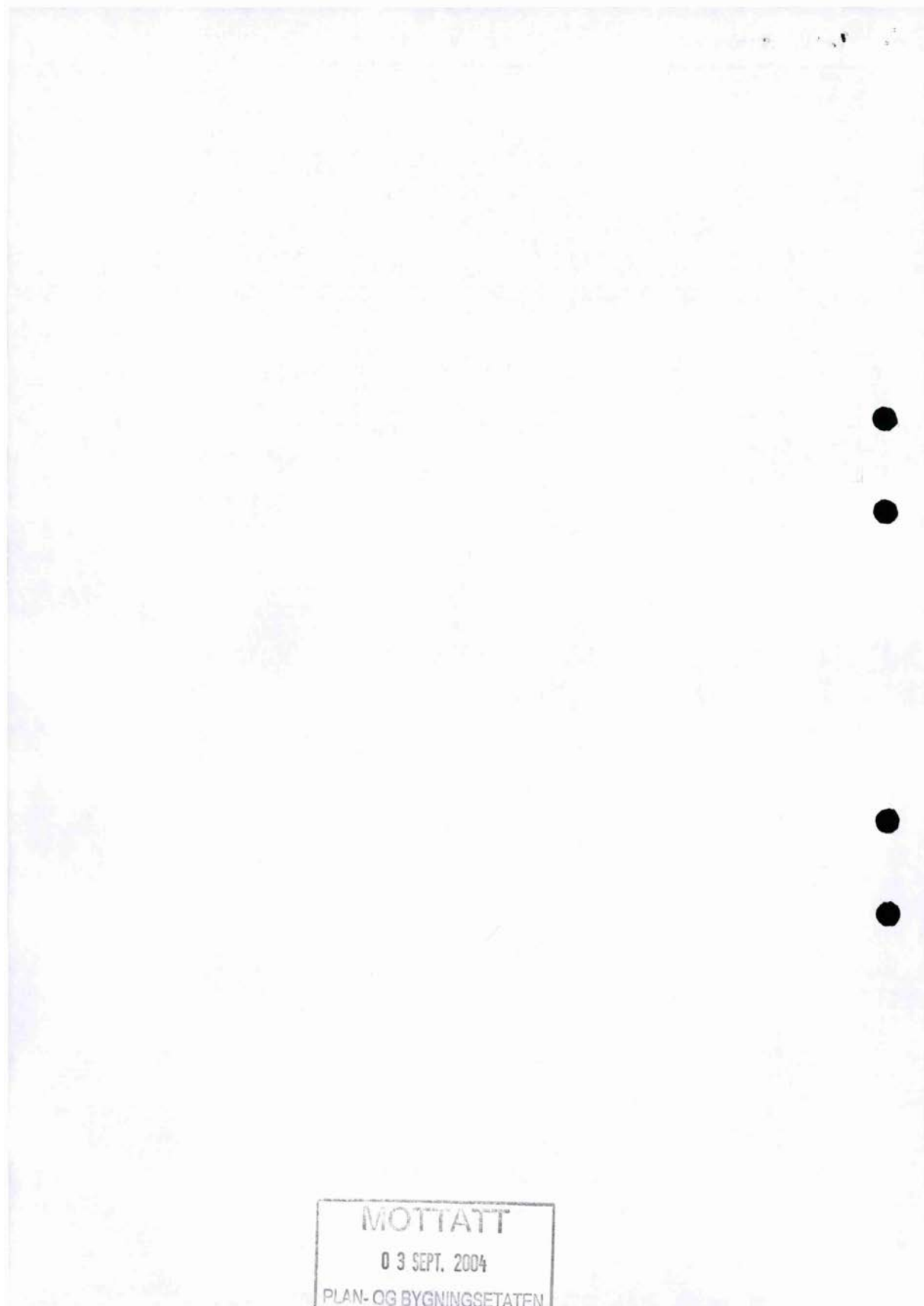
726

BORGGATA 7

SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619

18.juni 2004 Revidert 30. august 2004

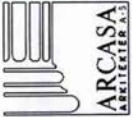
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK
1	B	G	787
2	B		508
3	B		514
4	B	G	811
5	B	G	620
6	B	G	640
7	B		265
8	B	G	409
9	B		335
10	B	G	621
11	B	G	640
12	B		265
13	B	G	408
14	B		335
15	B	G	758
16	B		393
17	B		324
18	B		578
19	B		562
20	B		320
21	B		308
22	B		260
23	B		991
24	B		724
25	B		492
26	B		463
27	B		774
28	B		774
29	B		526
30	B		566
31	B		526
32	B		773
33	B		774
34	B		566
35	B		526
36	B		526
37	B		773
38	B		661
39	B		539
40	B		440
41	B		409
42	B		751
43	B		729
44	B		307
45	B		390
46	B		440
47	B		785



Borggata 7, Seksjonering

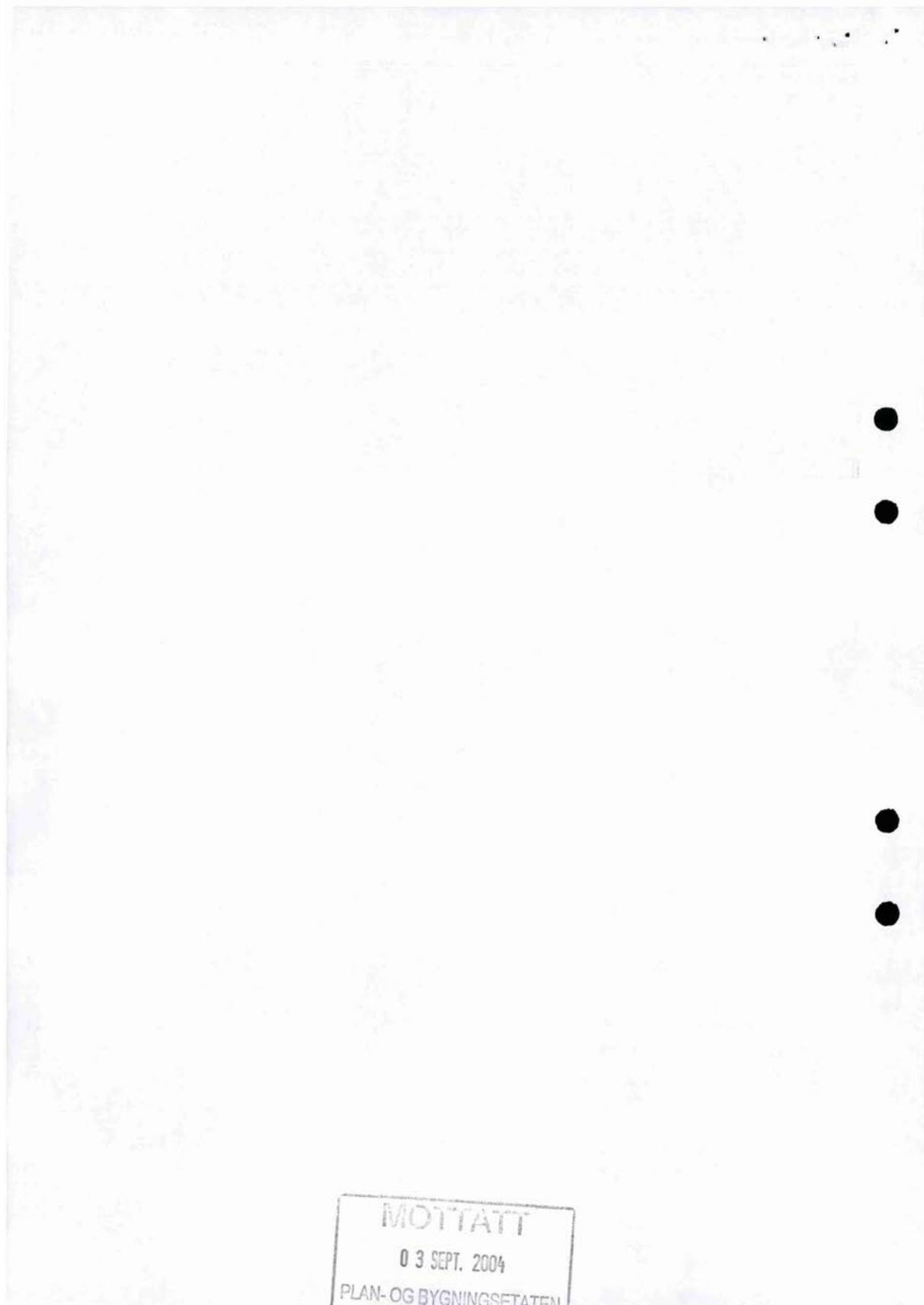
31.08.2004

2]

ARCASA arkitekter AS Sagveien 23 C III 0459 Oslo tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80			
prosjekt nr: 726		BORGGATA 7	
SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619			
18.juni 2004 Revidert 30. august 2004			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK
48	B		991
49	B		724
50	B		492
51	B		463
52	B		774
53	B		774
54	B		526
55	B		566
56	B		526
57	B		773
58	B		774
59	B		566
60	B		526
61	B		526
62	B		773
63	B		661
64	B		539
65	B		440
66	B		409
67	B		751
68	B		729
69	B		307
70	B		390
71	B		440
72	B		785
73	B		991
74	B		724
75	B		492
76	B		463
77	B		774
78	B		774
79	B		526
80	B		566
81	B		526
82	B		773
83	B		774
84	B		566
85	B		526
86	B		526
87	B		773
88	B		661
89	B		539
90	B		440
91	B		409
92	B		751
93	B		729
94	B		307

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III ::: 0459 Oslo

5



Borggata 7, Seksjonering

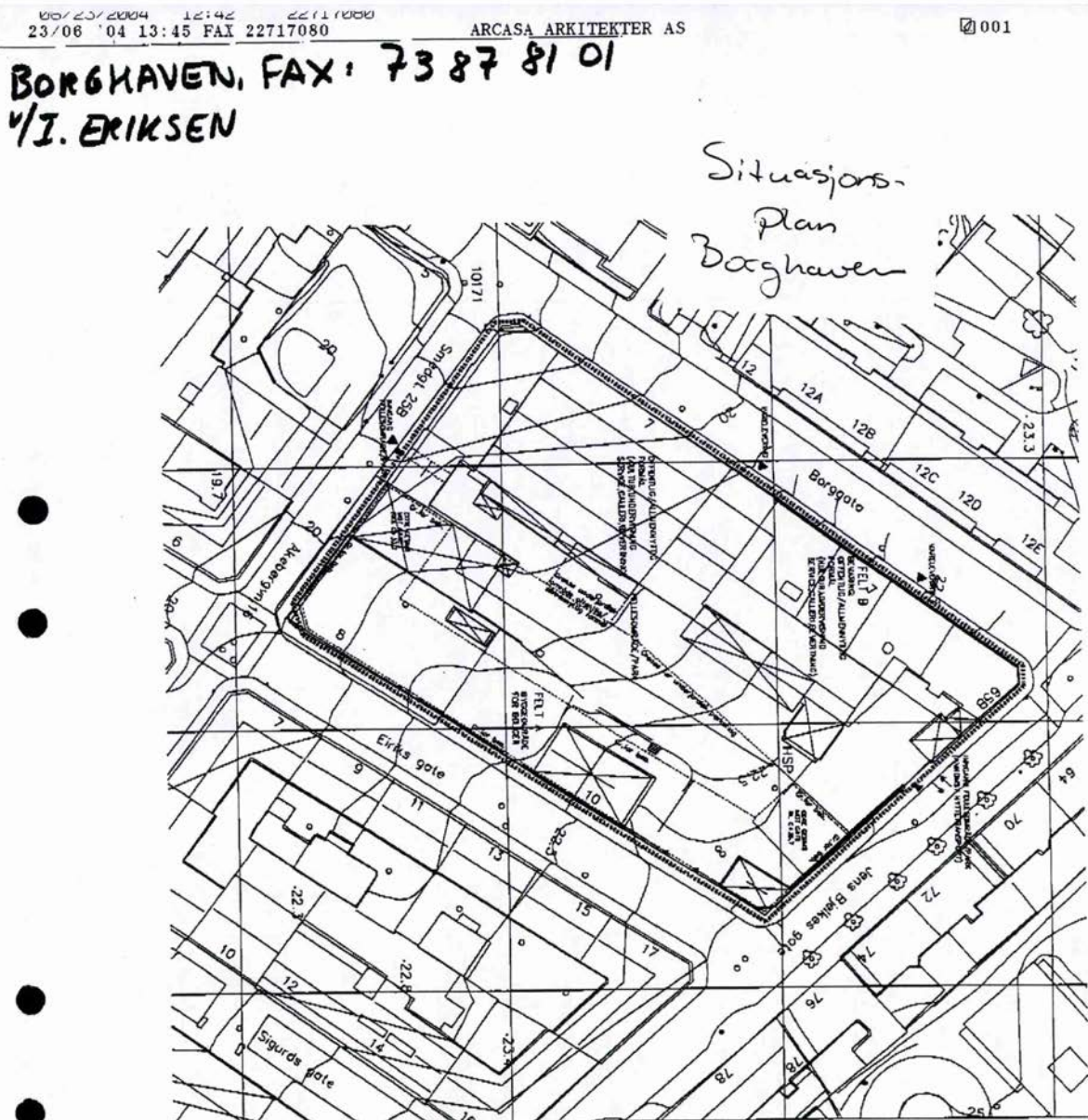
31.08.2004

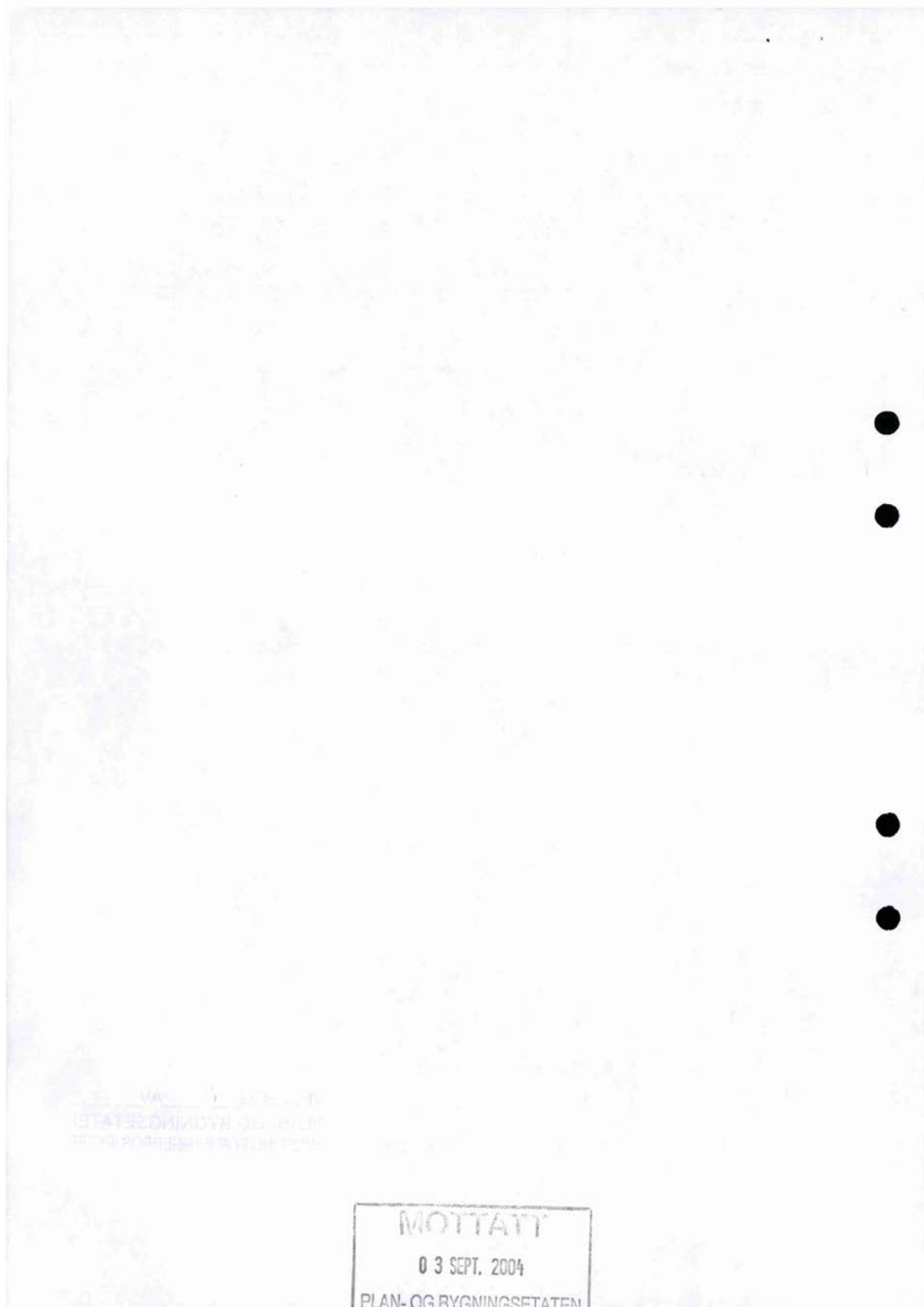
3]

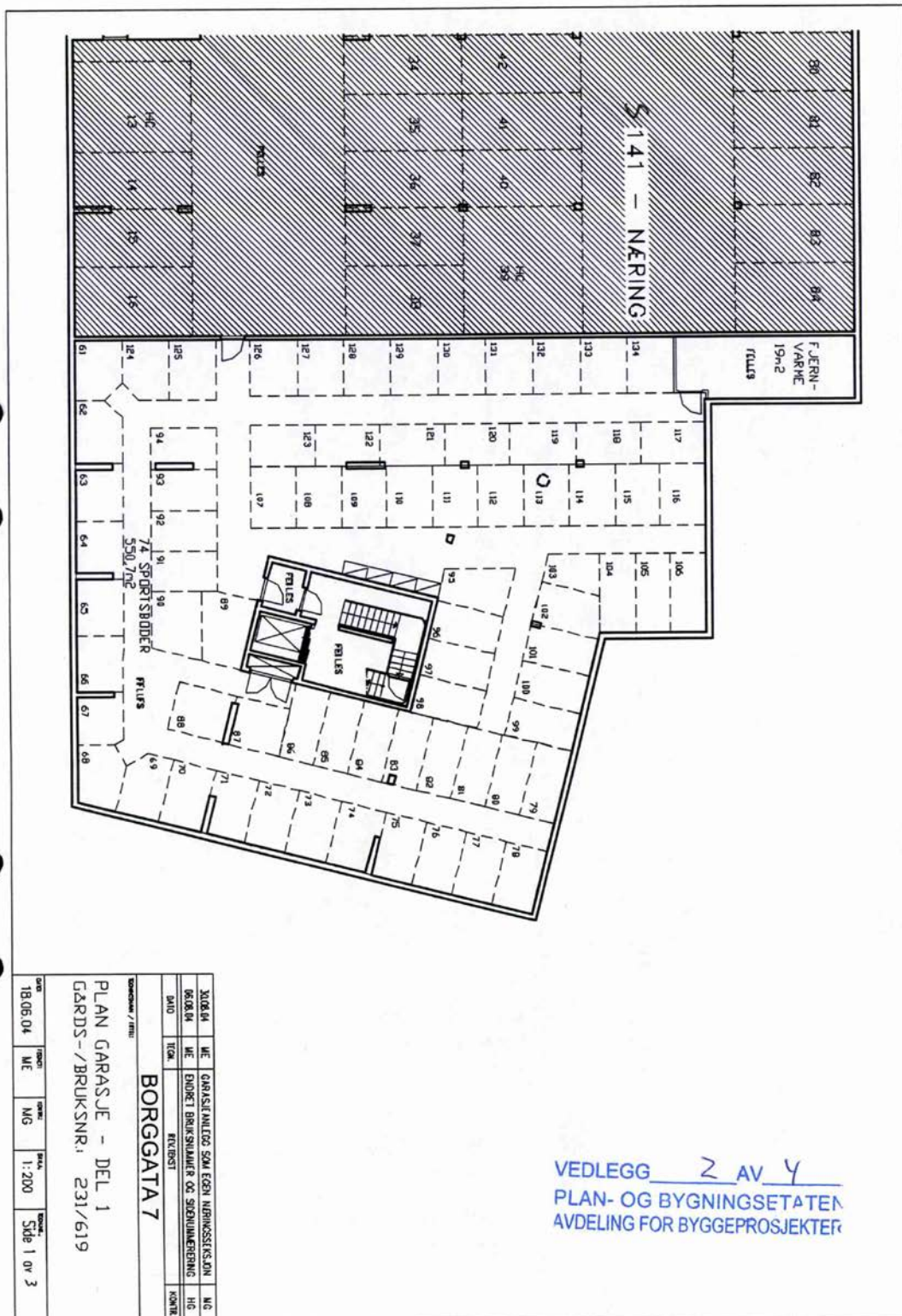
ARCASA arkitekter AS Sagveien 23 C III 0459 Oslo tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80			
prosjekt nr.: 726		BORGGATA 7	
SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619			
18.juni 2004 Revidert 30. august 2004			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK
95	B		390
96	B		440
97	B		785
98	B	B	907
99	B	B	506
100	B	B	631
101	B	B	1028
102	B	B	714
103	B		526
104	B	B	311
105	B		526
106	B	B	745
107	B	B	714
108	B		526
109	B	B	311
110	B		526
111	B	B	745
112	B	B	420
113	B		646
114	B	B	338
115	B	B	300
116	B	B	555
117	B	B	638
118	B		307
119	B	B	302
120	B	B	331
121	B	B	701
122	B	B	877
123	B	B	806
124	B	B	844
125	B	B	849
126	B		513
127	B		525
128	B	B	635
129	B	B	849
130	B		513
131	B		353
132	B	B	825
133	B	B	919
134	B	B	345
135	B	B	257
136	B	B	351
137	B	B	513
138	B	B	304
139	B		330
140	B	B	786
141	N		19684
			100668/100668

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III ::: 0459 Oslo

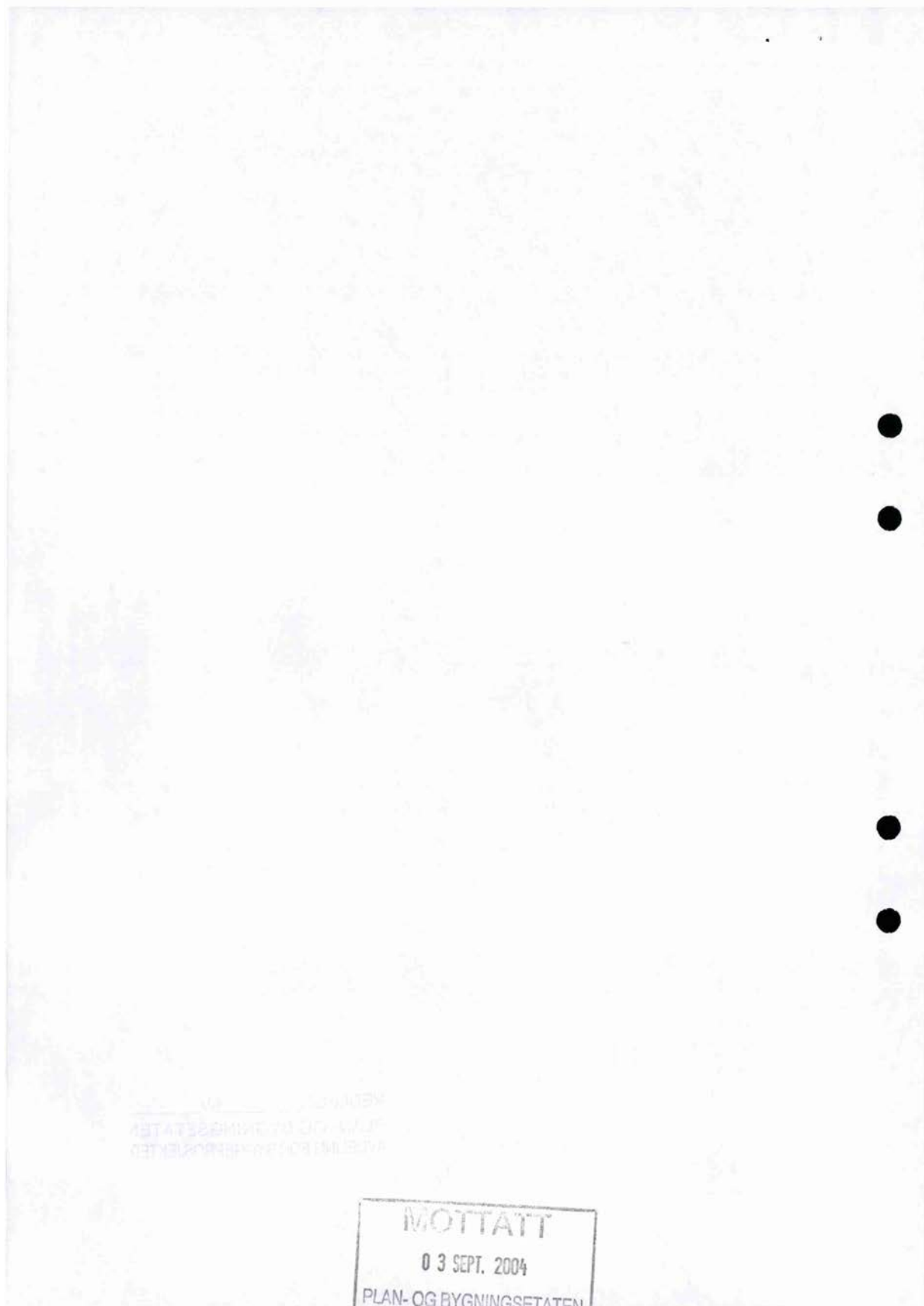
6

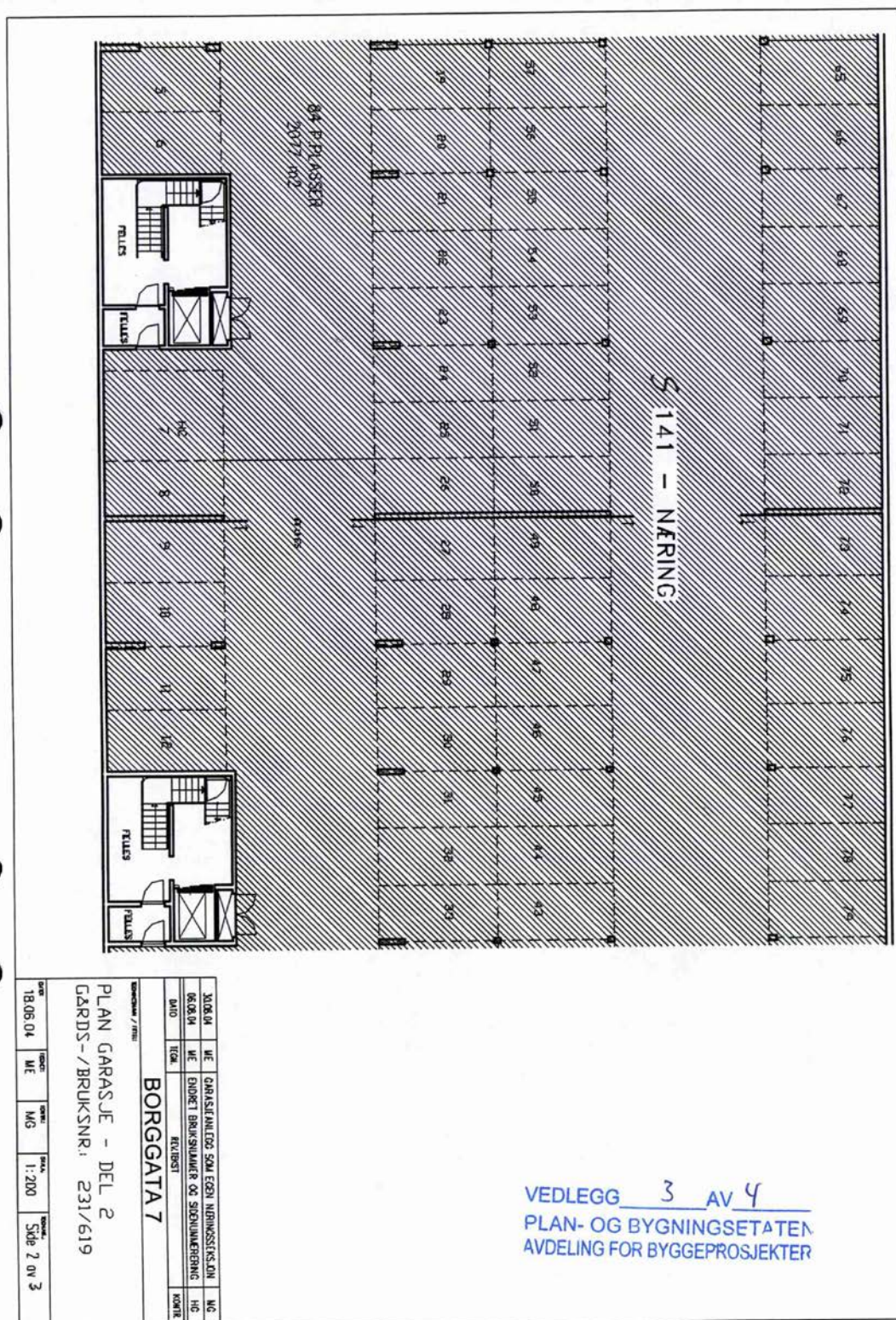
[illegible]

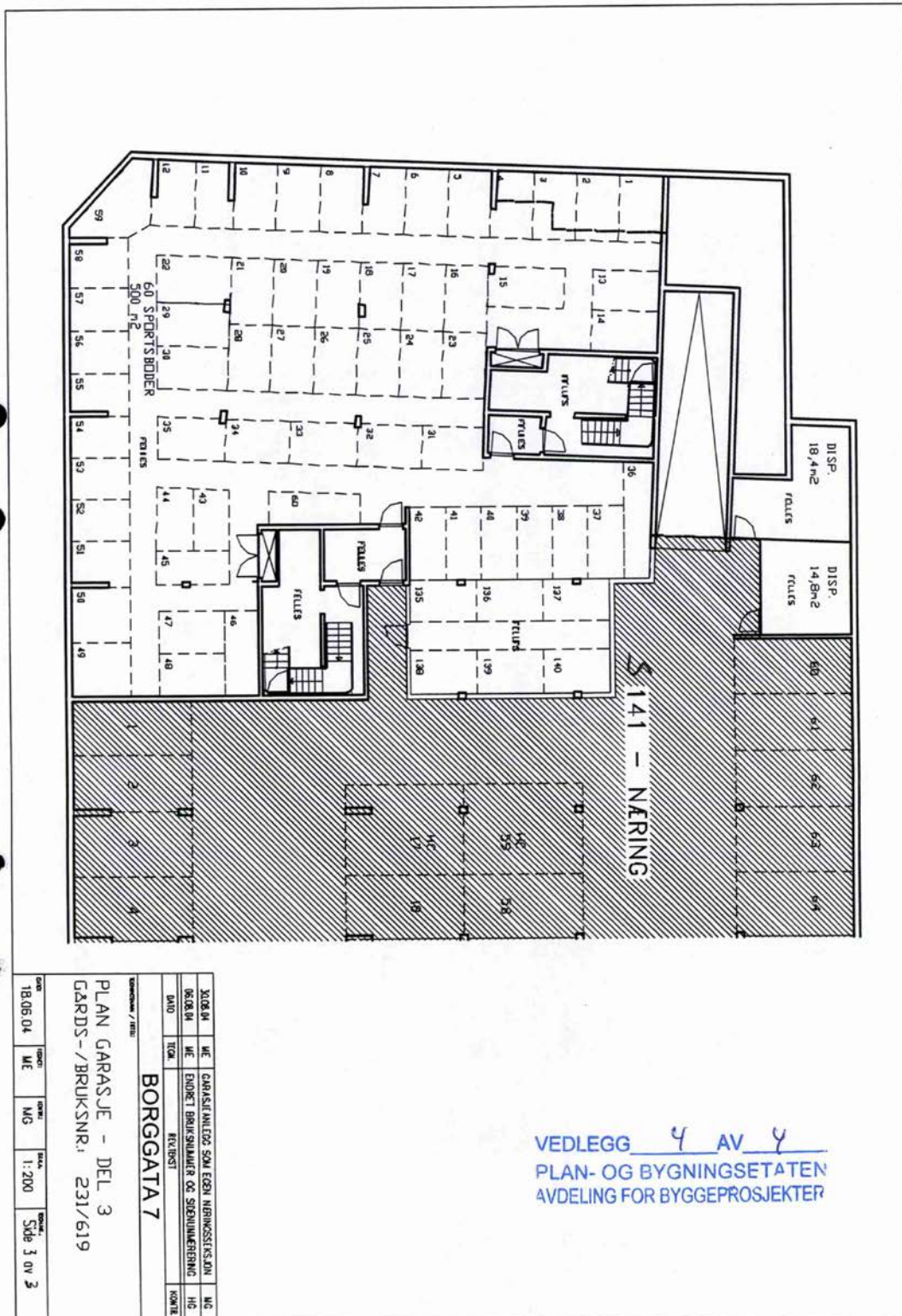


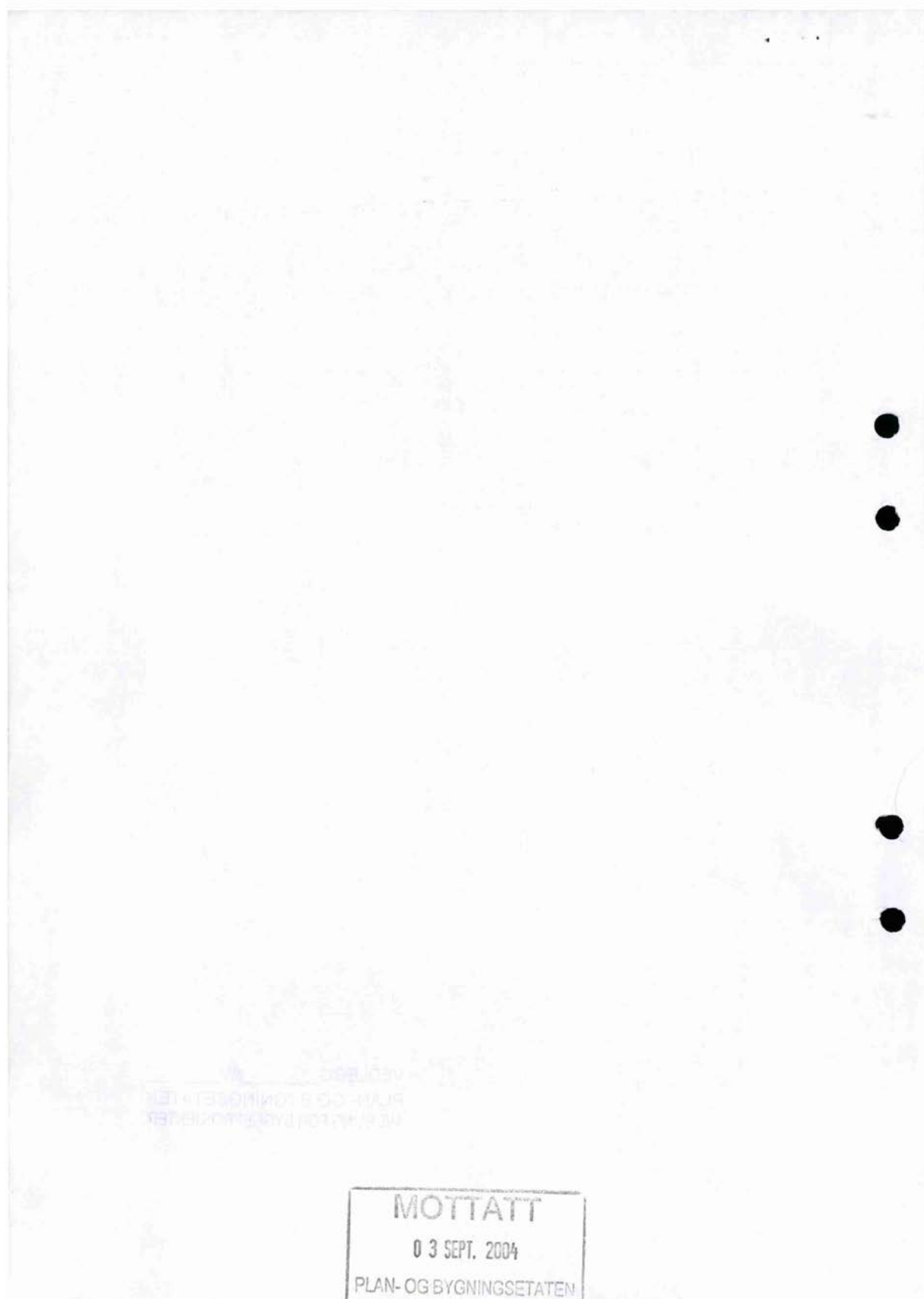


8











Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 231/28 og 619

1. ATKOMSTVEI:

Gnr. 231 bnr. 28 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra Gunhilds gate over gnr. 231 bnr. 619 som vist med gul farge på kartbilaget, og videre ha rett til å lage en åpning i parkeringsanlegget frem til eksisterende parkeringskjeller på gnr. 231 bnr. 28.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:

Gnr. 231 bnr. 28 forplikter seg til å opparbeide 18 parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller på egen grunn, i henhold til den parkeringsnorm som følger av reguleringsplanen for eiendommen. Parkeringsplassene skal opparbeides i forbindelse med fremtidig byggesak.

3. FELLESAREAL:

Gnr. 231 bnr. 28 og 619 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 231 bnr. 28 og 619 som vist med grønn farge på kartbilaget. Allmennheten skal ha rett til bruk av fellesarealet som vist med grønn farge på kartbilaget og gjennom portal frem til Gunhilds gate.

4. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:

Gnr. 231 bnr. 28 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 231 bnr. 619 for reparasjon og vedlikehold.

5. FORBUD MOT INNHENGNING:

Gnr. 231 bnr. 28 og 619 skal ikke sette opp gjerde som strider mot bruken av uteoppholdsarealet på gnr. 231 bnr. 28 og 619.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer Bruksnummer
231 28 og 619

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

Geir L. Dines
GEIR L. DINES
Jan Hårm
JAN HÅRM

For eiend. 231/28 og
 231/619:

Oslo 5/8/04

947 734 305

Sted

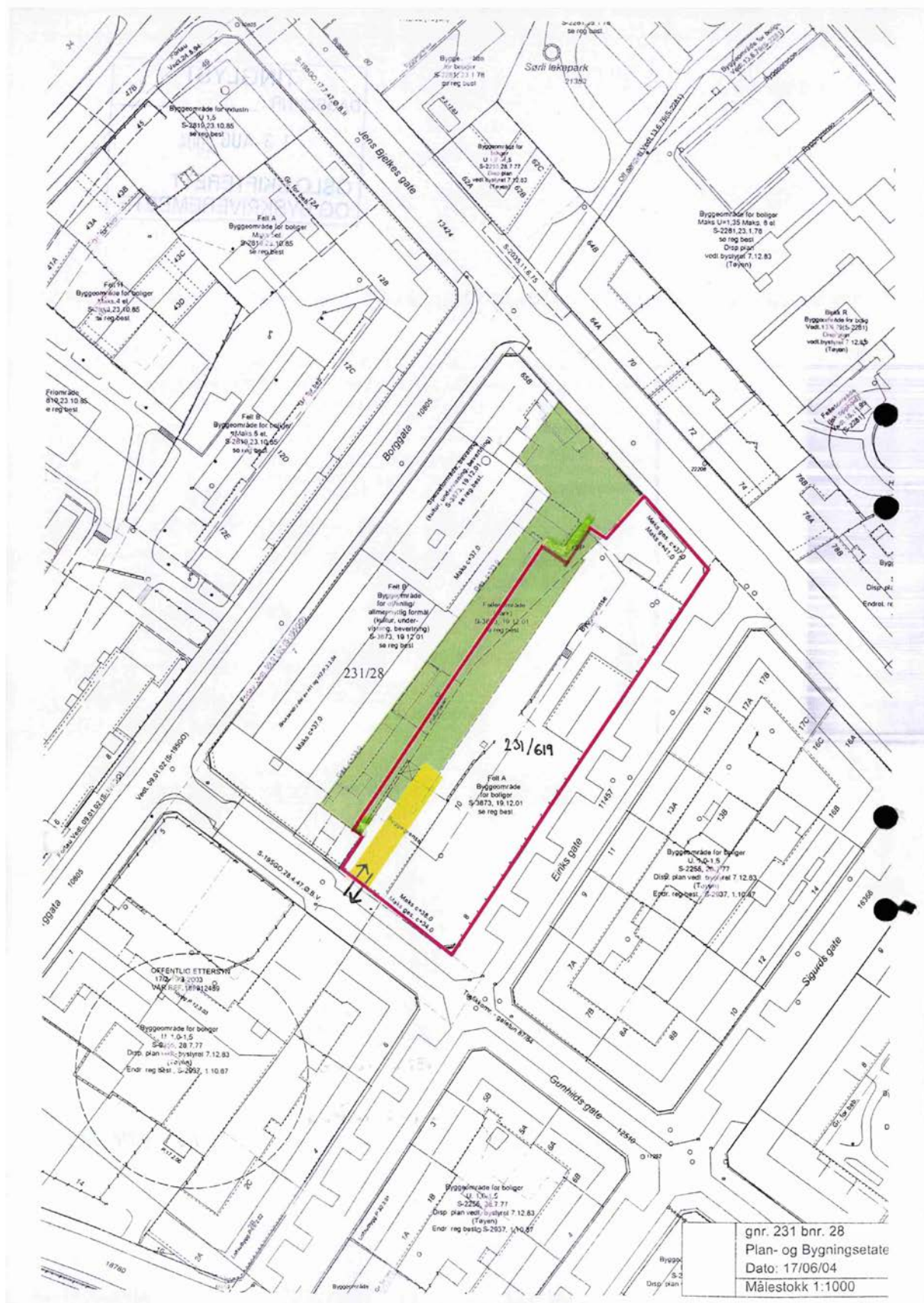
Dato

Borg. Eiendomsselskap A.S.
 Hjemmelshaver

Fødselsnr./org.nr.



Doknr: 54965 Tinglyst: 13.08.2004 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

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

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 13.10.25	Salamati ALI SALAMATI ALI	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

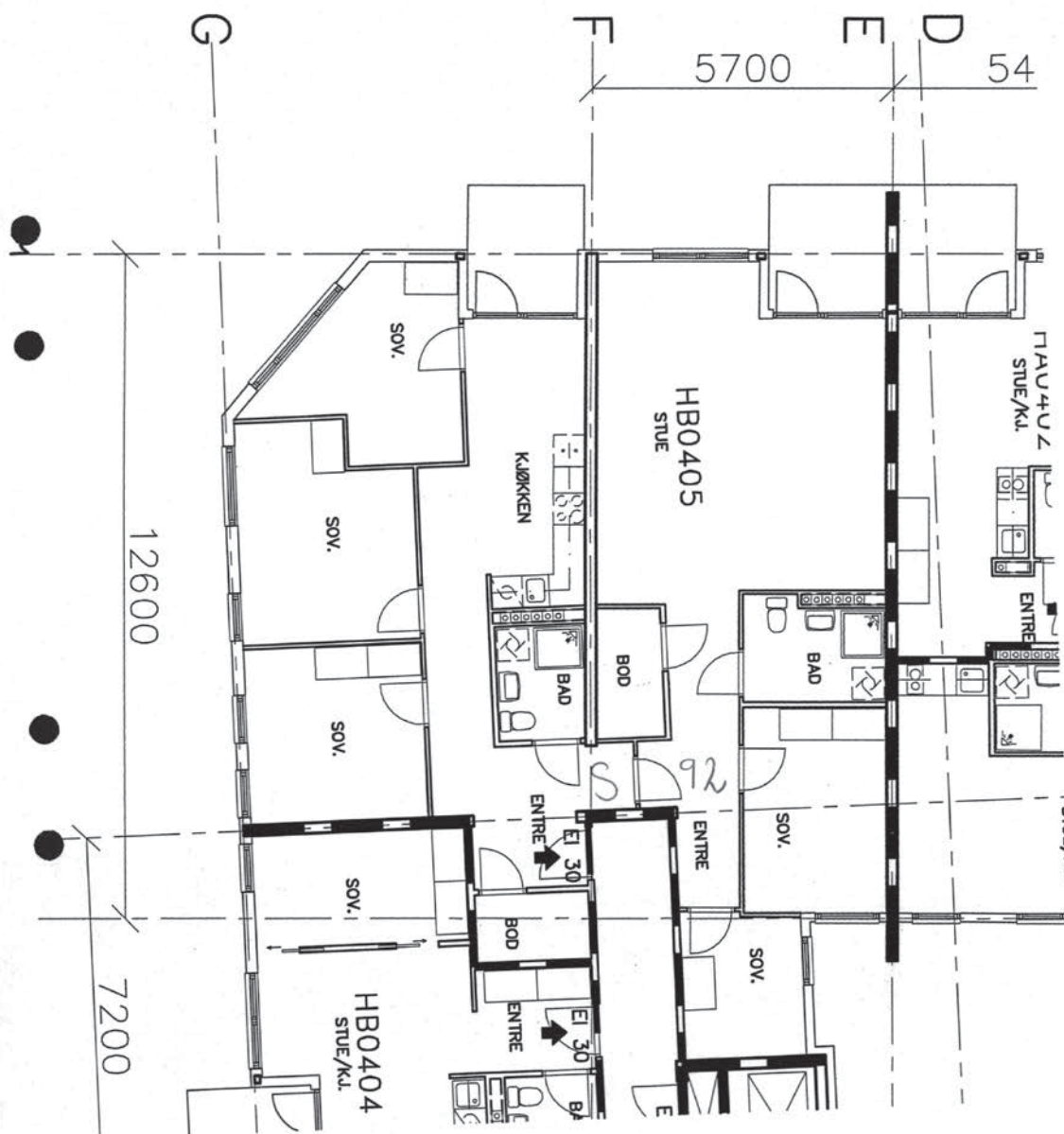
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
231	619
Fnr	Snr
	92
i Oslo kommune	
Dato	Stempel og underskrift
7/10-06	  Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

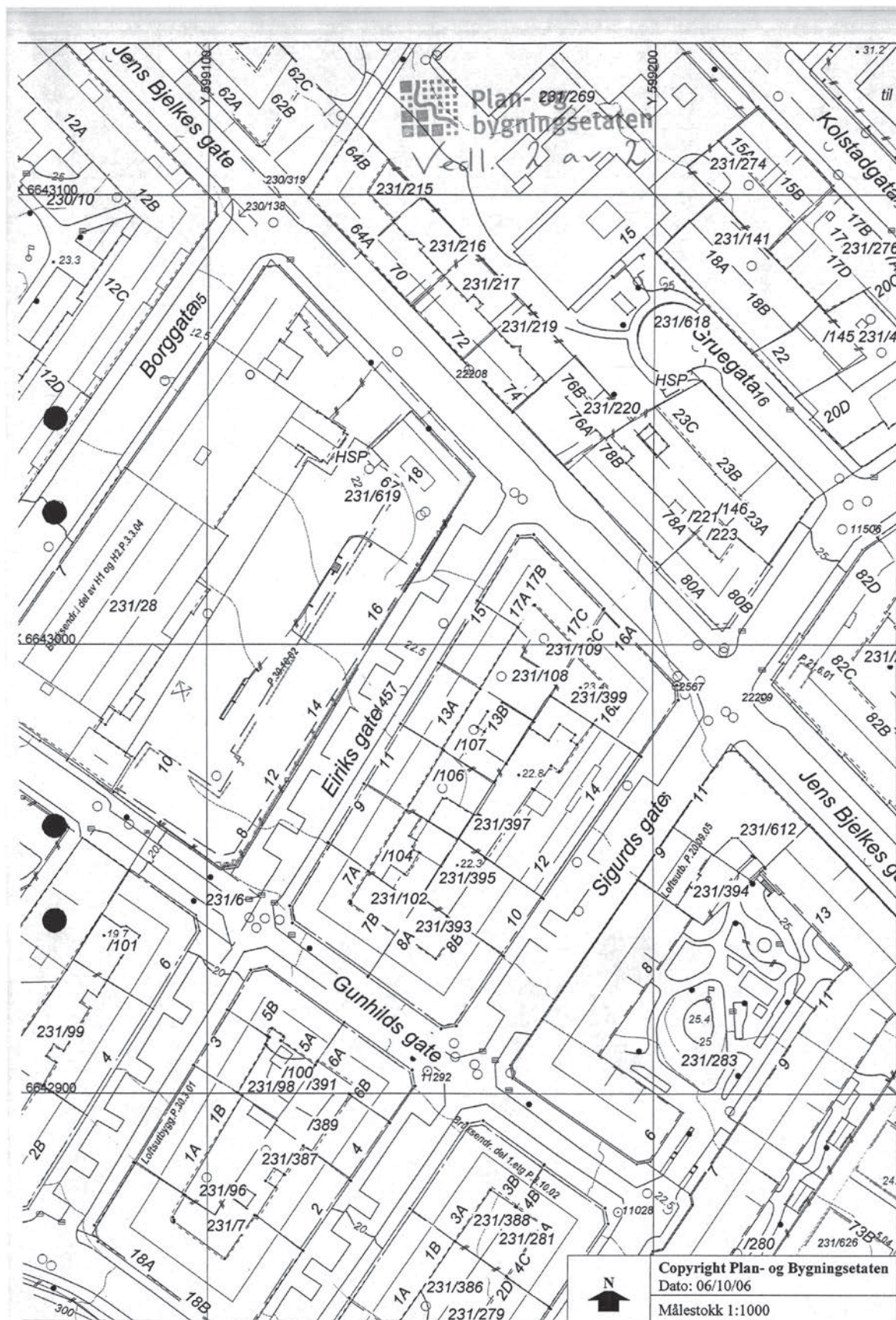
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plan- og
bygningsetaten

Vedl. 1 av 2



4. et.



Returneres til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 54966
13 AUG 2004

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Snr.	Bnr.
0301	OSLO	231	28 619

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
943 734 305	Borg Eiendomsselskap AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. **SE VEDLEGG**

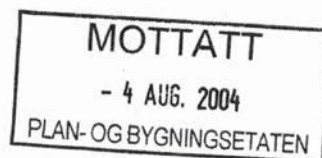
Sum tellere: **80984** = nevner: **80984**
4. Supplerende tekst⁷⁾

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

SignForm 05/2001

Dato _____ Partenes underskrift _____


Doknr: 54966 Tinglyst: 13.08.2004 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

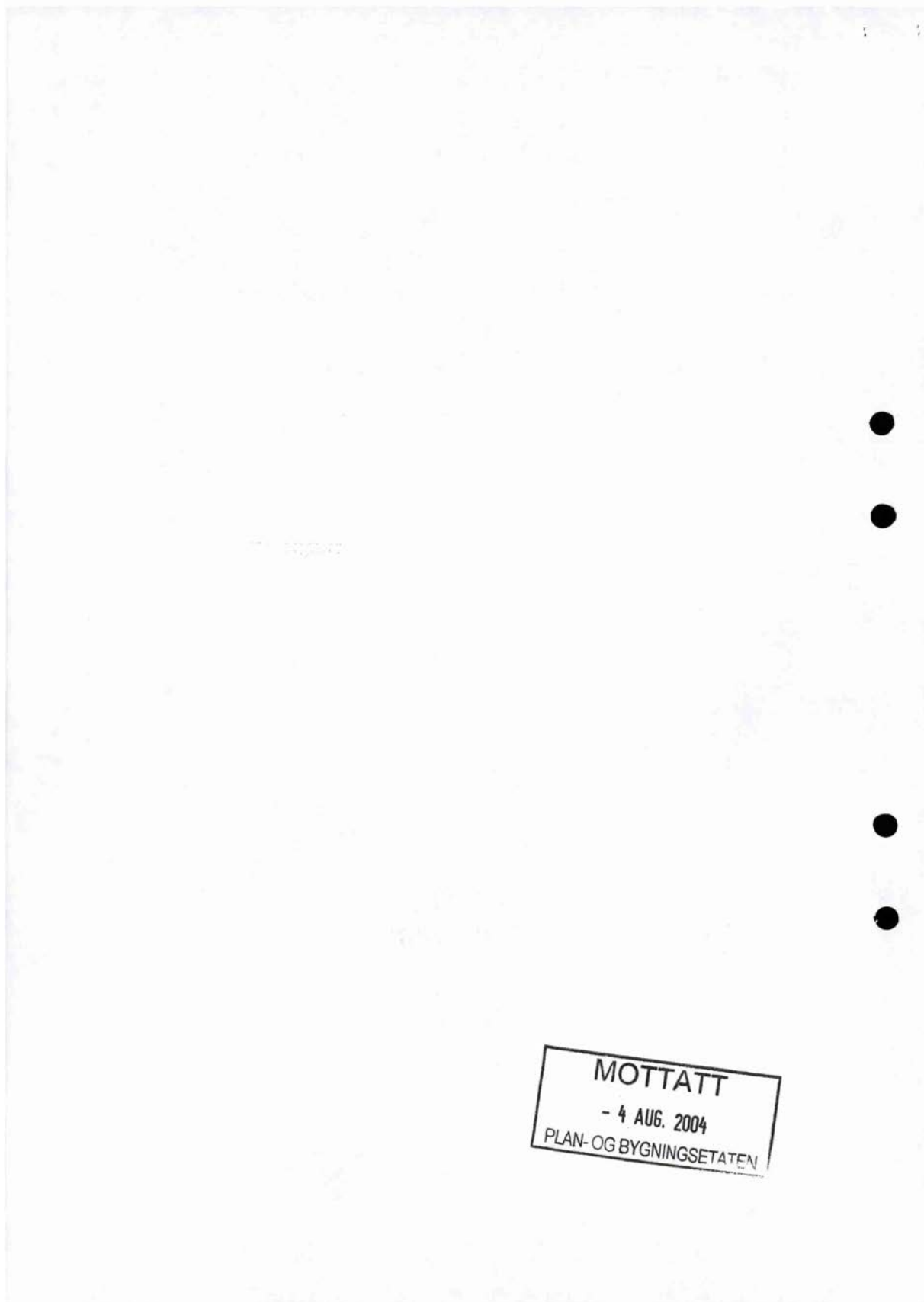
Oslo 2/8 2004

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)


KARI HÆRM


GEIR UDNES

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



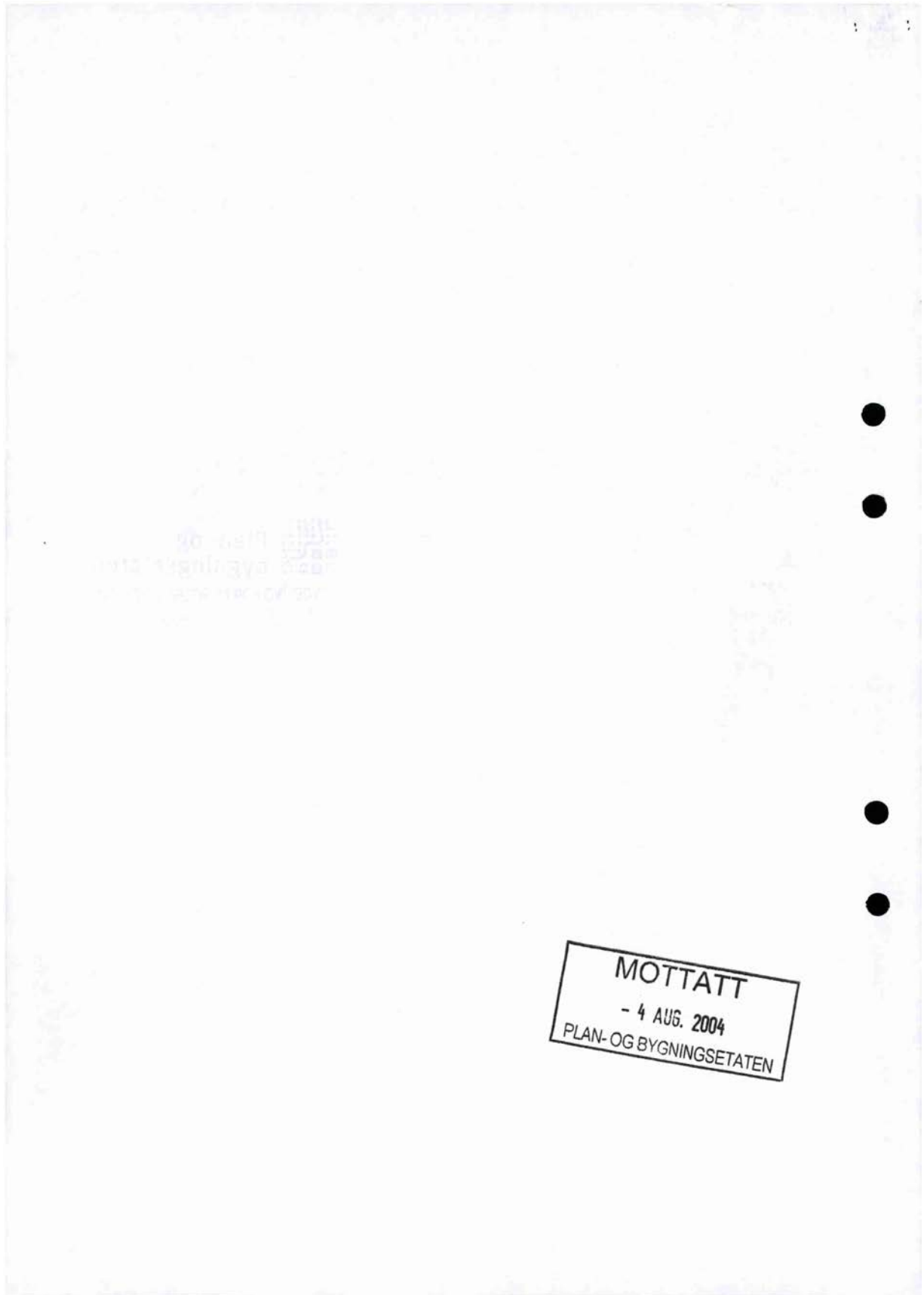
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
231	619
Sted og dato	
10/8-04	
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER Stempel og underskrift M. S. Hemmer	

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

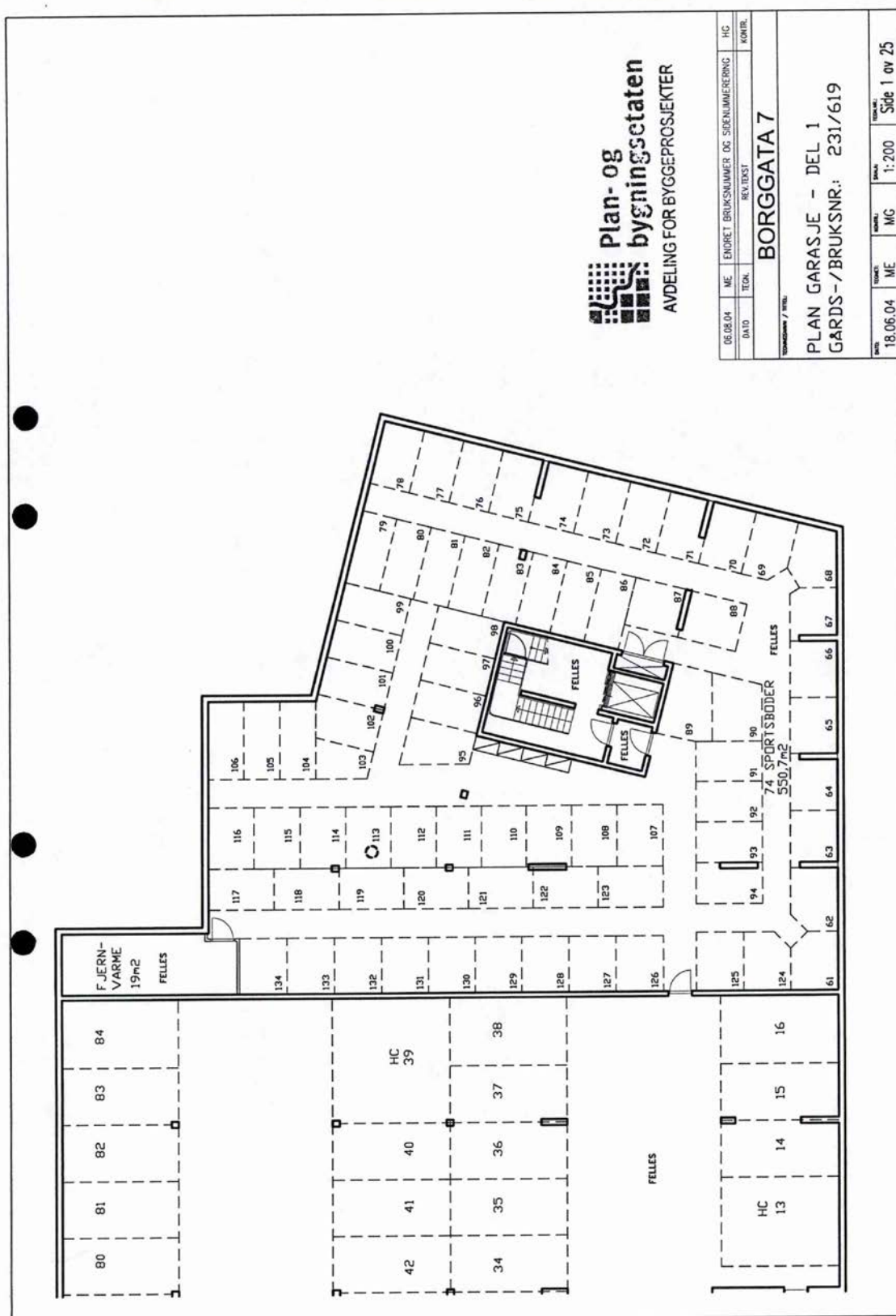
Dato	Partenes underskrift
------	----------------------

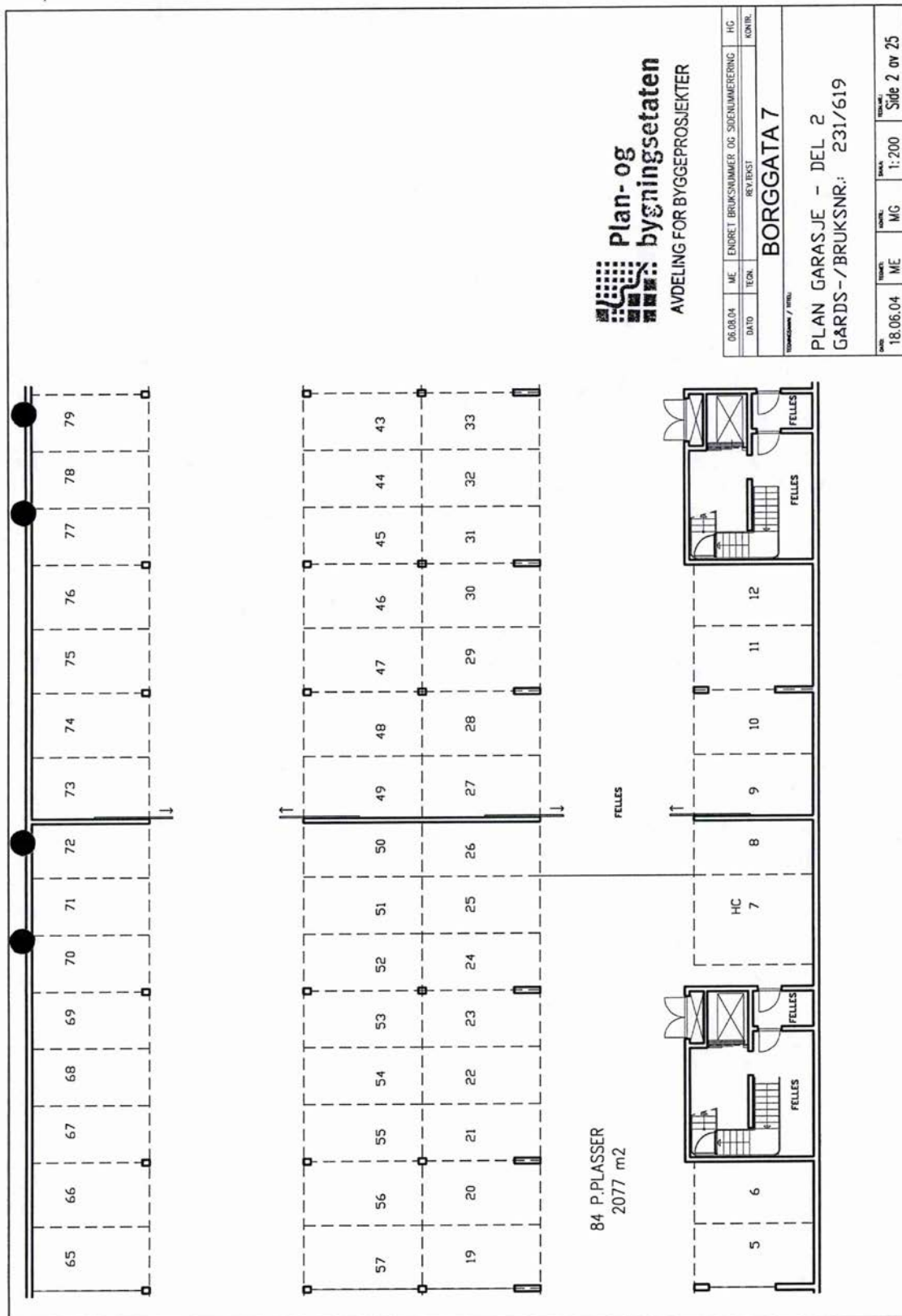


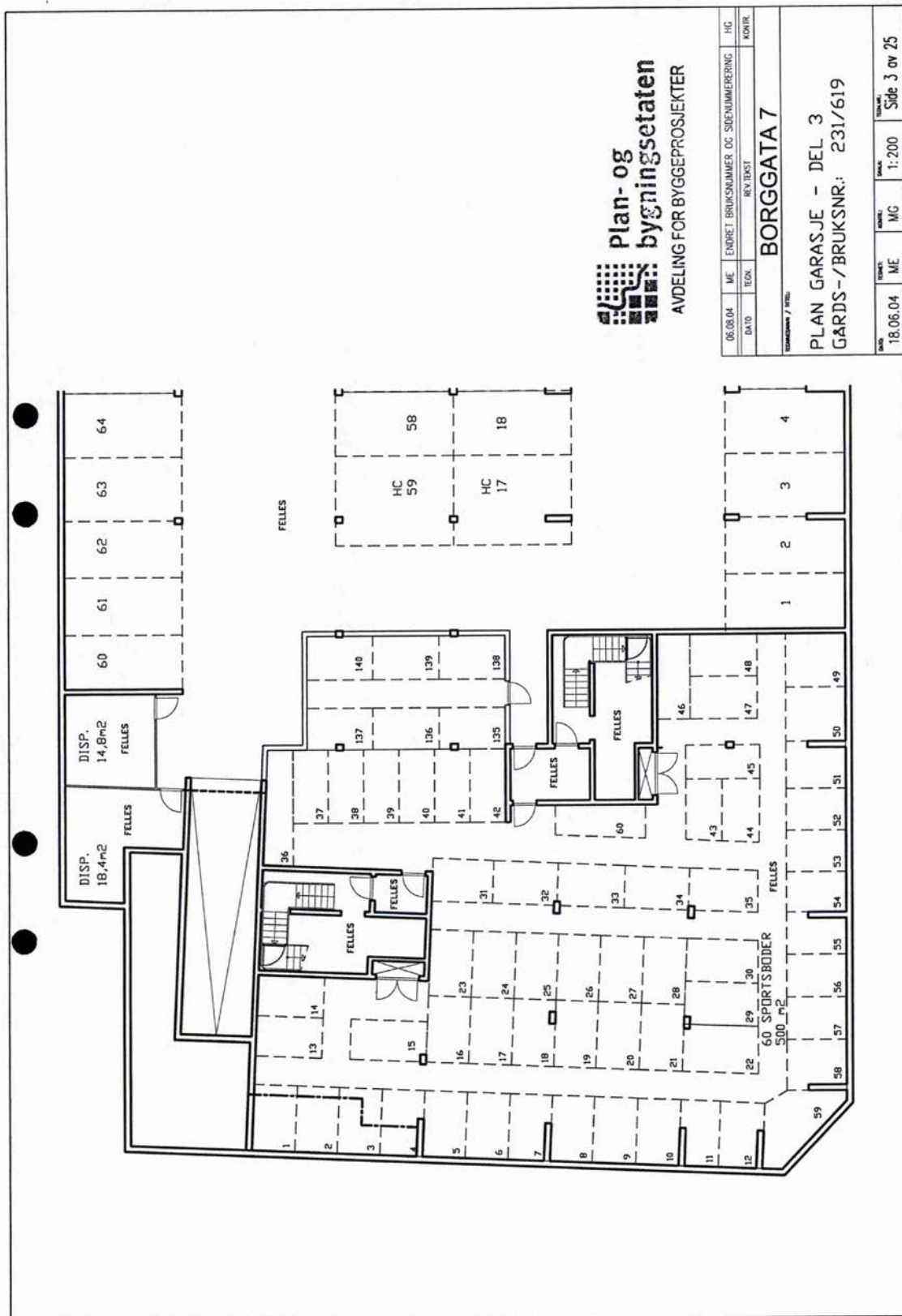
Seksjonering Borggata 7 gnr. 231 bnr. 619			
Vedlegg til pkt. 3 til begjæring om seksjonering.			
Seksjonsnr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	787	G
2	B	508	
3	B	514	
4	B	811	G
5	B	620	G
6	B	640	G
7	B	265	
8	B	409	G
9	B	335	
10	B	621	G
11	B	640	G
12	B	265	
13	B	408	G
14	B	335	
15	B	758	G
16	B	393	
17	B	324	
18	B	578	
19	B	562	
20	B	320	
21	B	308	
22	B	260	
23	B	991	
24	B	724	
25	B	492	
26	B	463	
27	B	774	
28	B	774	
29	B	526	
30	B	566	
31	B	526	
32	B	773	
33	B	774	
34	B	566	
35	B	526	
36	B	526	
37	B	773	
38	B	661	
39	B	539	
40	B	440	
41	B	409	
42	B	751	
43	B	729	
44	B	307	
45	B	390	
46	B	440	
47	B	785	
48	B	991	
49	B	724	
50	B	492	
51	B	463	
52	B	774	

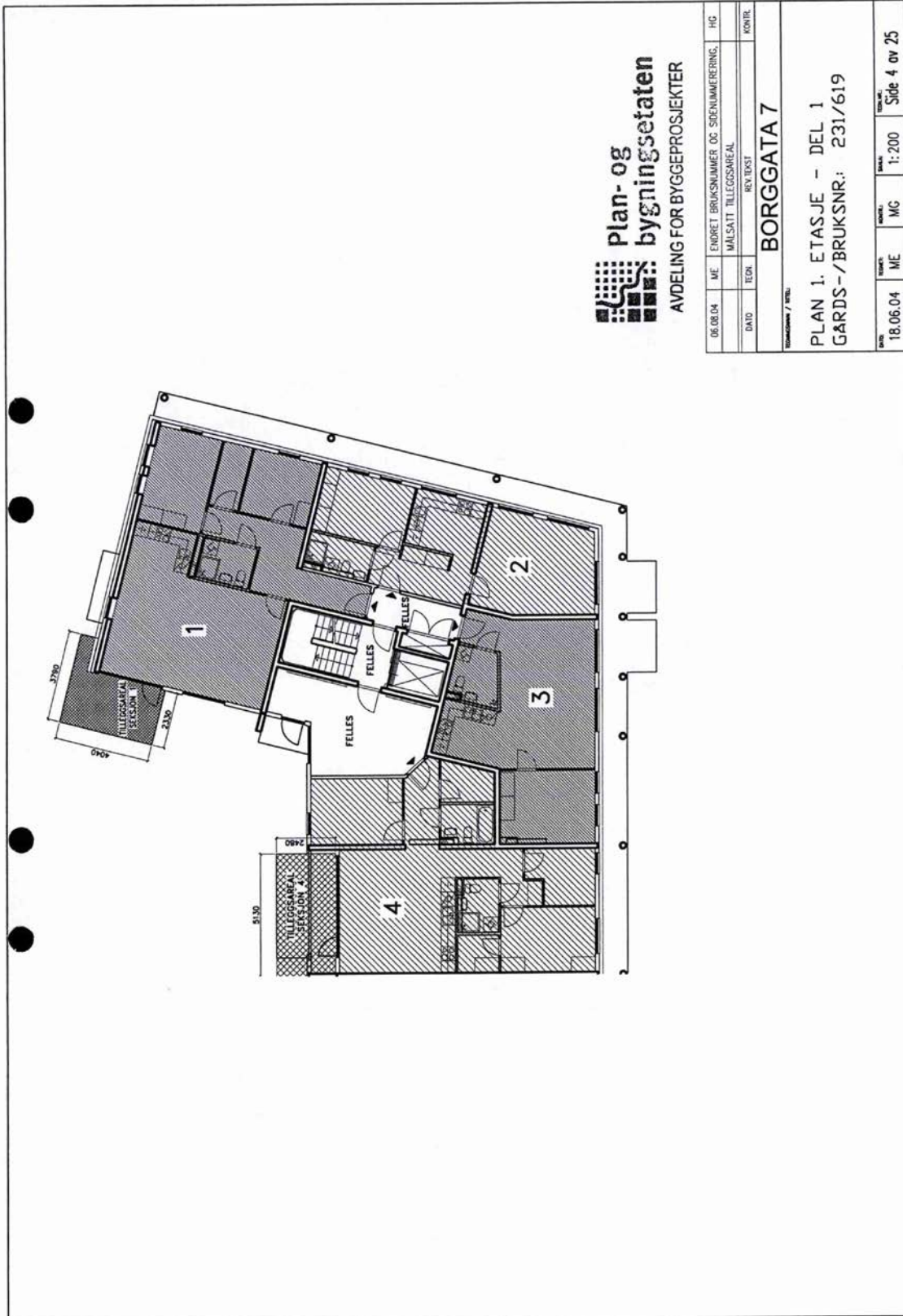
53	B	774	
54	B	526	
55	B	566	
56	B	526	
57	B	773	
58	B	774	
59	B	566	
60	B	526	
61	B	526	
62	B	773	
63	B	661	
64	B	539	
65	B	440	
66	B	409	
67	B	751	
68	B	729	
69	B	307	
70	B	390	
71	B	440	
72	B	785	
73	B	991	
74	B	724	
75	B	492	
76	B	463	
77	B	774	
78	B	774	
79	B	526	
80	B	566	
81	B	526	
82	B	773	
83	B	774	
84	B	566	
85	B	526	
86	B	526	
87	B	773	
88	B	661	
89	B	539	
90	B	440	
91	B	409	
92	B	751	
93	B	729	
94	B	307	
95	B	390	
96	B	440	
97	B	785	
98	B	907	B
99	B	506	B
100	B	631	B
101	B	1028	B
102	B	714	B
103	B	526	
104	B	311	B
105	B	526	
106	B	745	B
107	B	714	B
108	B	526	

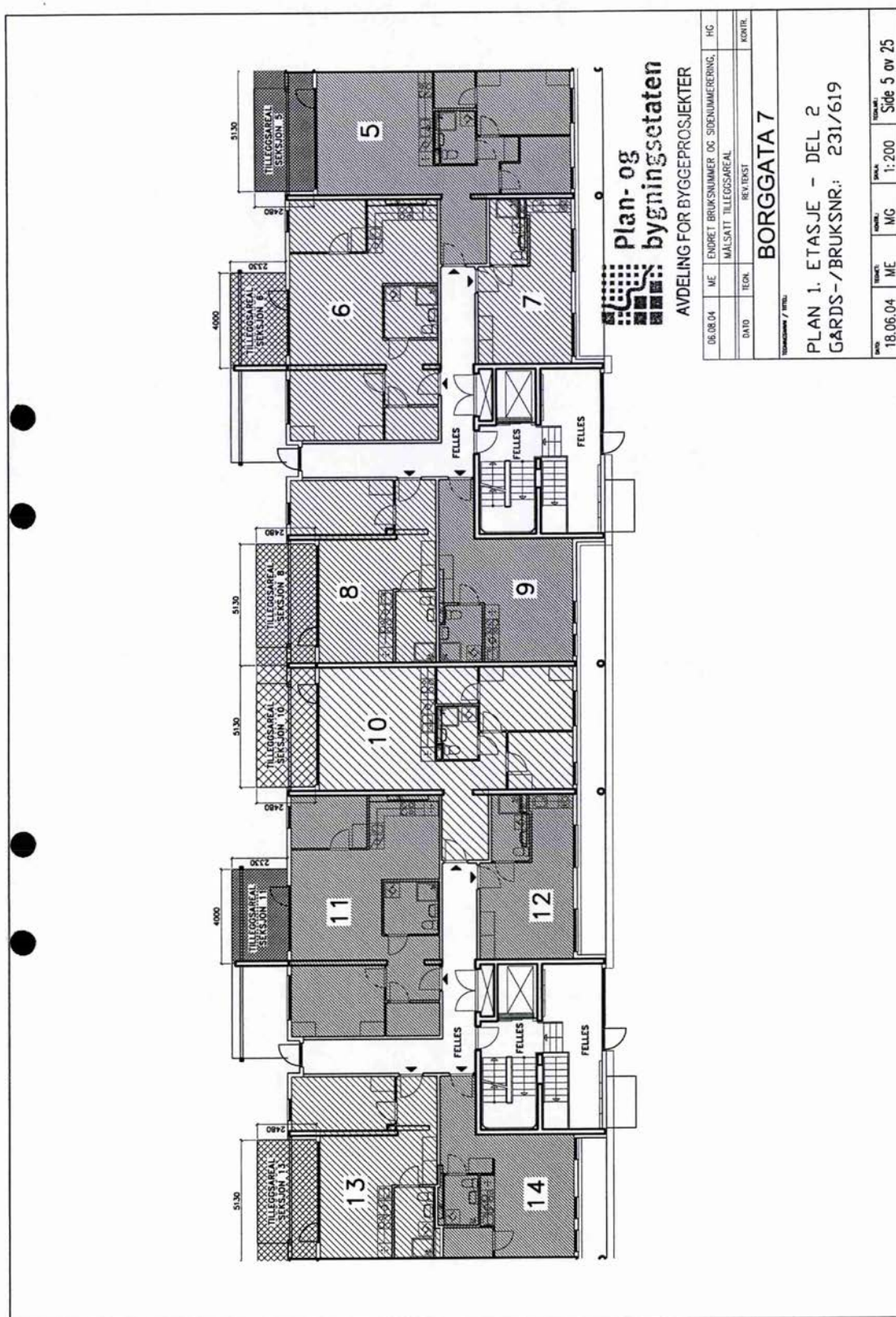
109	B	311	B
110	B	526	
111	B	745	B
112	B	420	B
113	B	646	
114	B	338	B
115	B	300	B
116	B	555	B
117	B	638	B
118	B	307	
119	B	302	B
120	B	331	B
121	B	701	B
122	B	877	B
123	B	806	B
124	B	844	B
125	B	849	B
126	B	513	
127	B	525	
128	B	635	B
129	B	849	B
130	B	513	
131	B	353	
132	B	825	B
133	B	919	B
134	B	345	B
135	B	257	B
136	B	351	B
137	B	513	B
138	B	304	B
139	B	330	
140	B	786	B
Sum teller/nevner		80984	

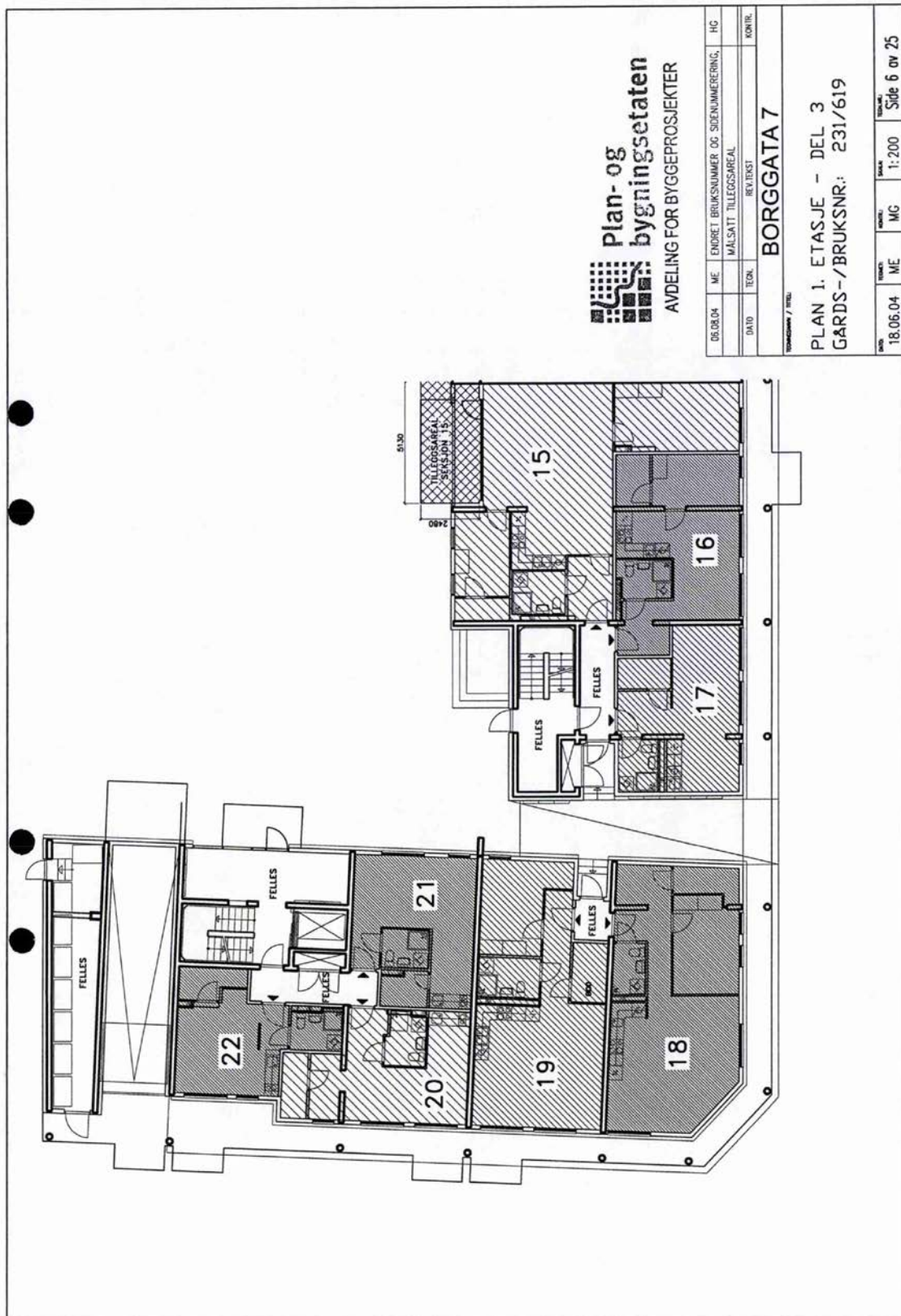


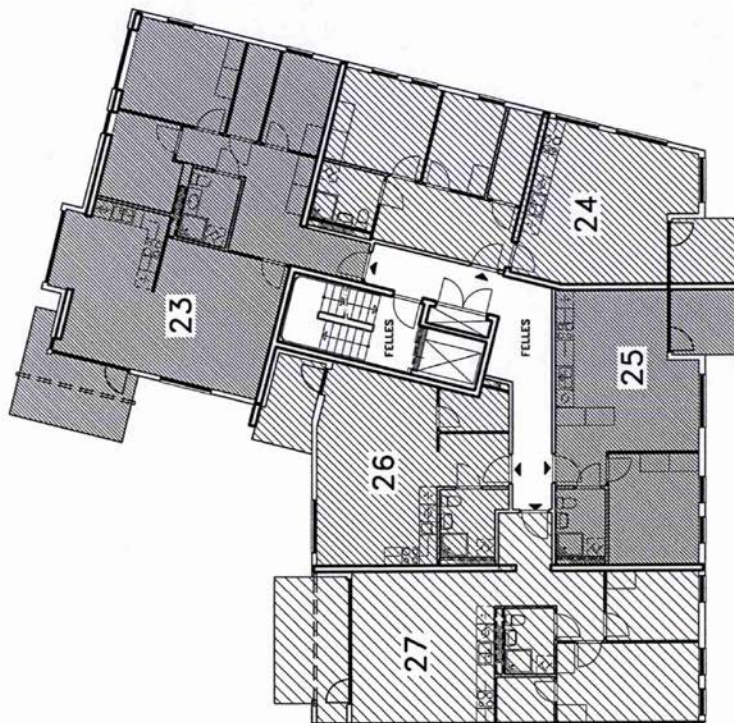






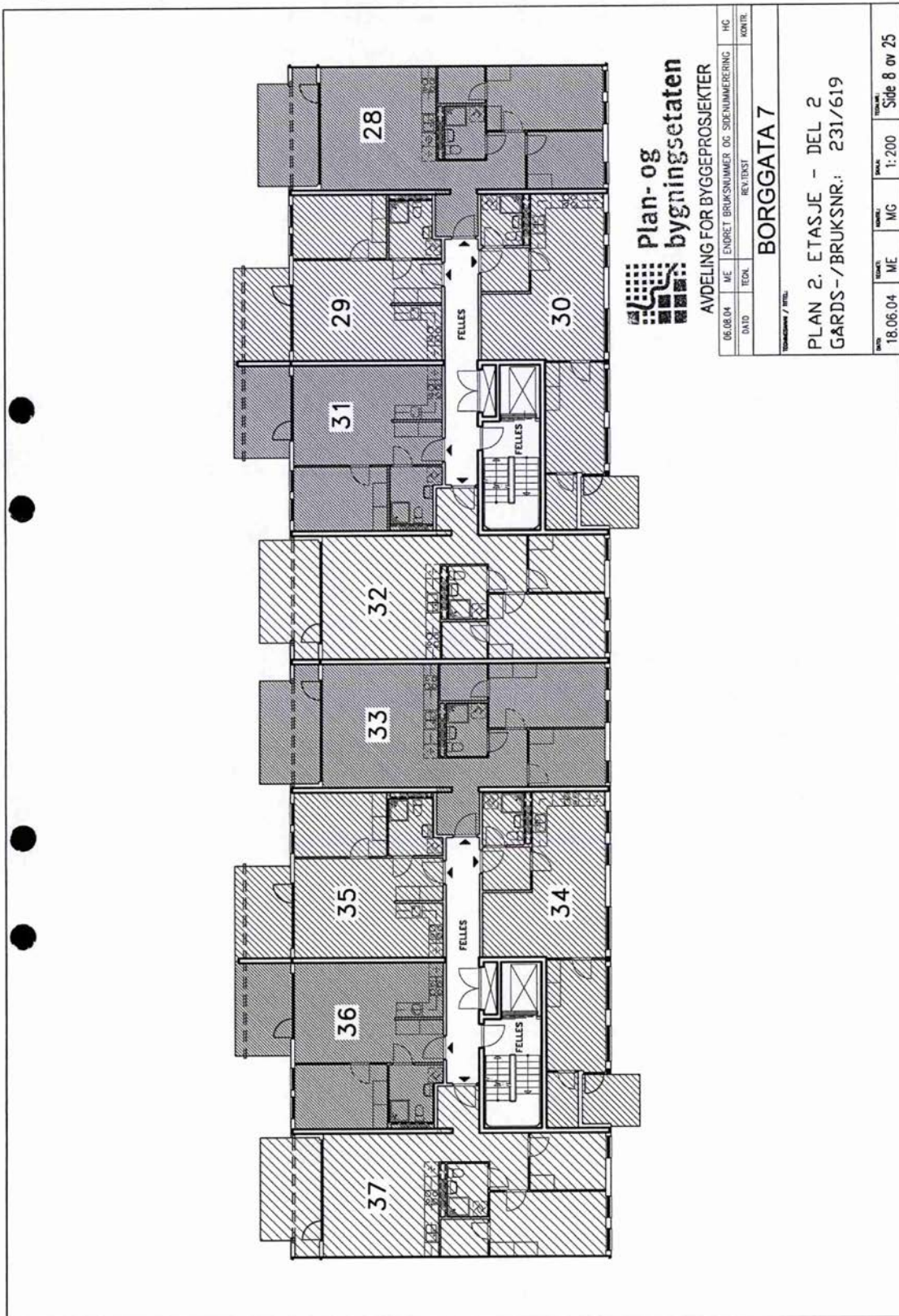


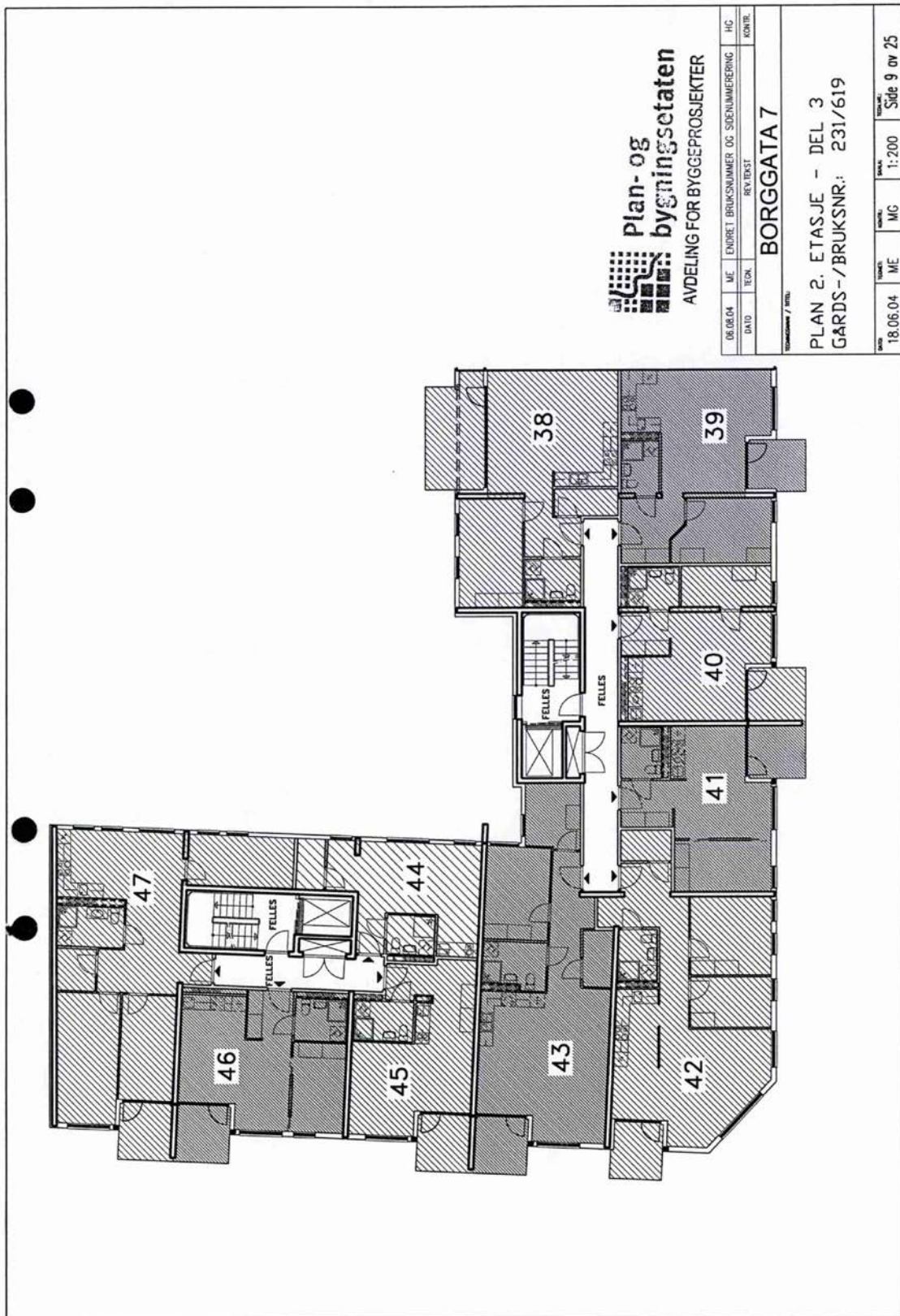


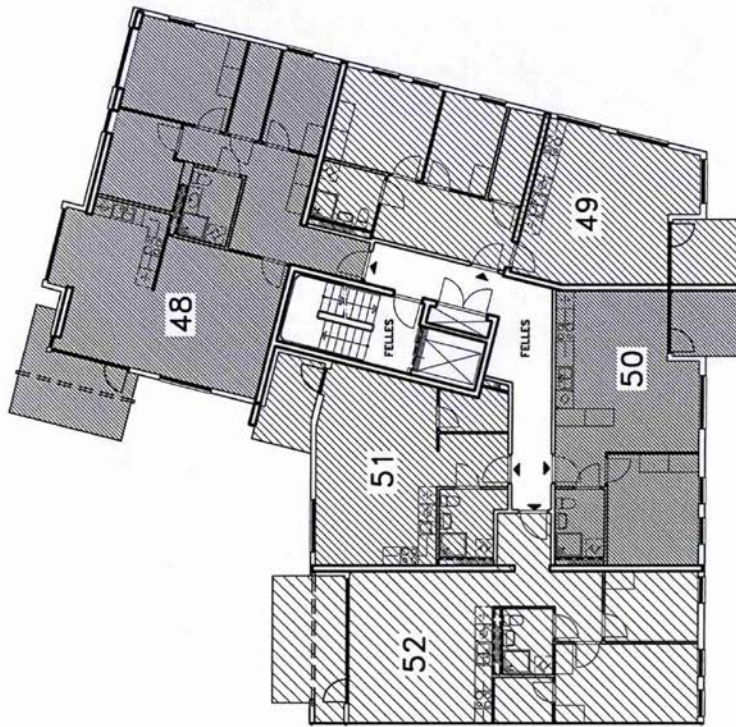


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

06.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SOEDNUMMERING	HG
DATA	TEGL	REV. TEGN	KONTR.
BORGATA 7			
PLAN 2. ETASJE - DEL 1			
GARDS-/BRUKSNR.: 231/619			
18.06.04	ME	MG	1:200
Side 7 av 25			

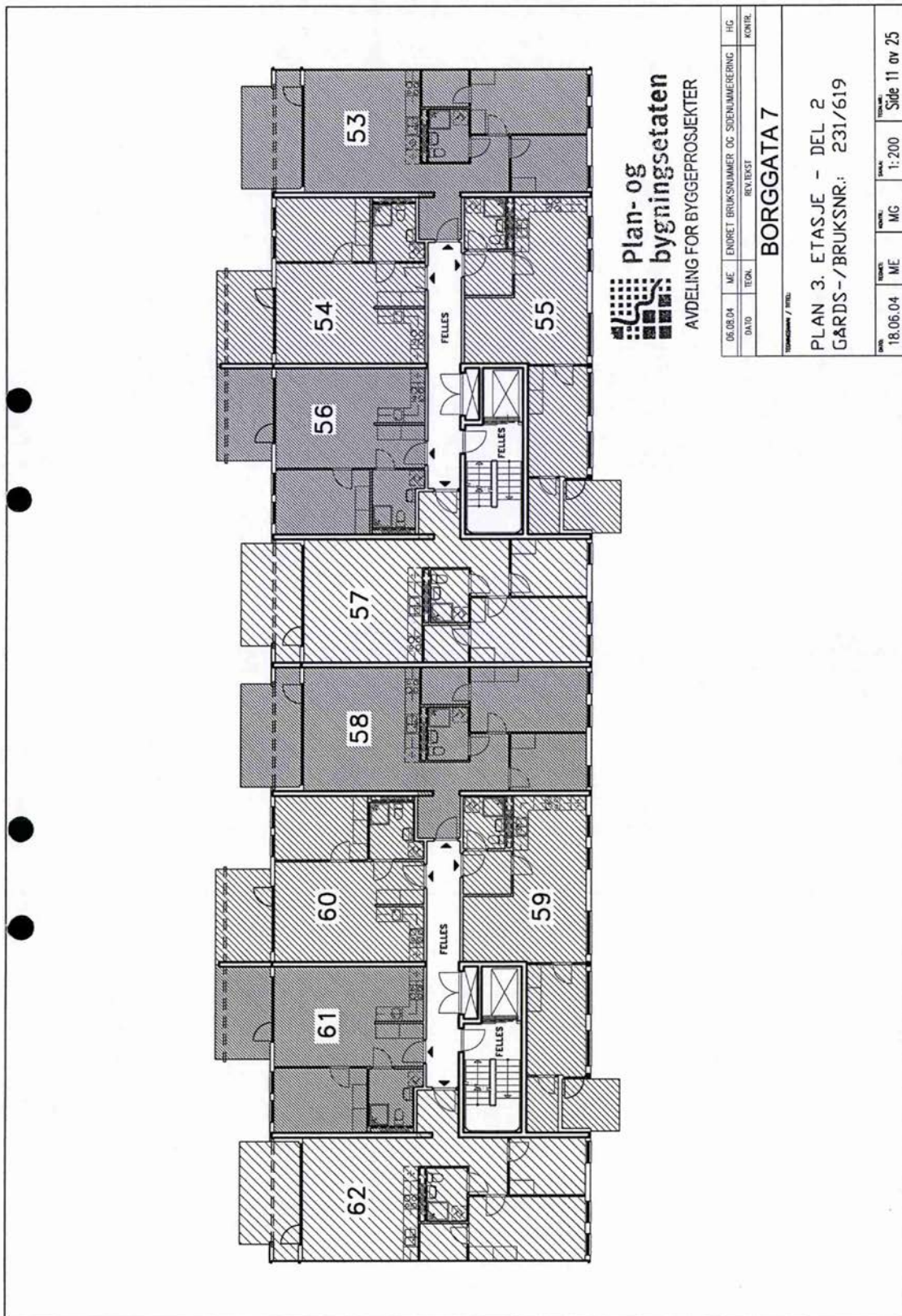


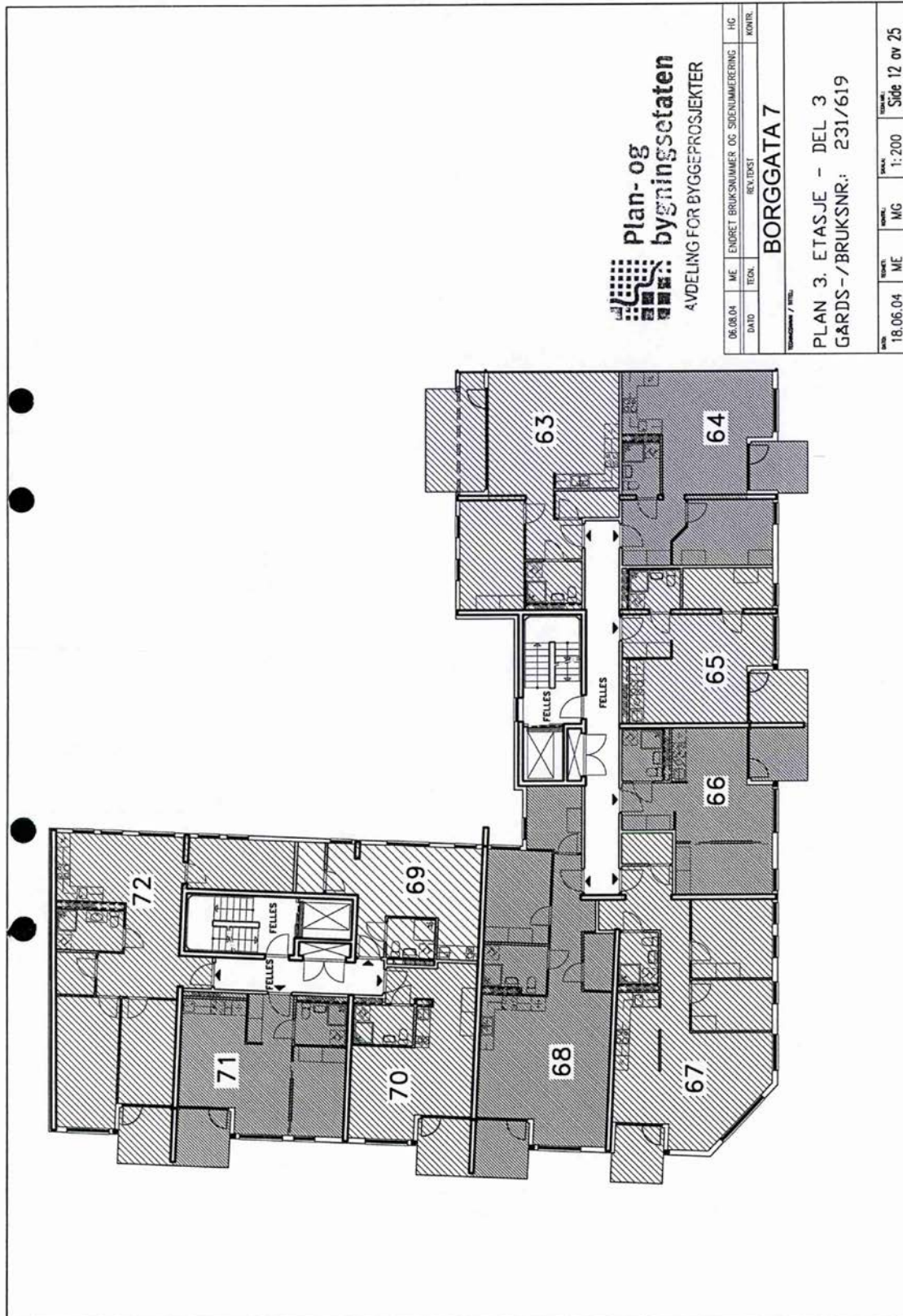


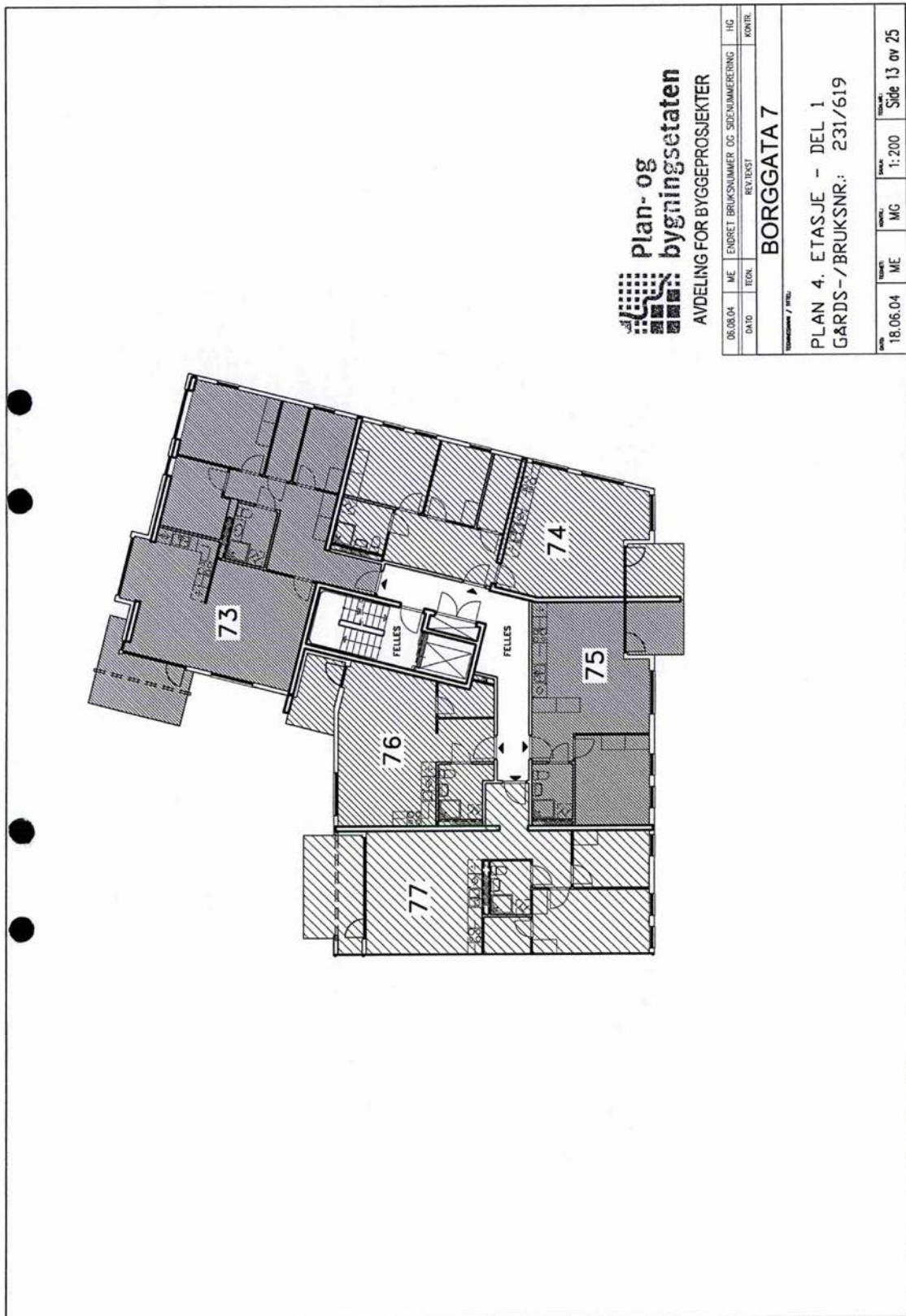


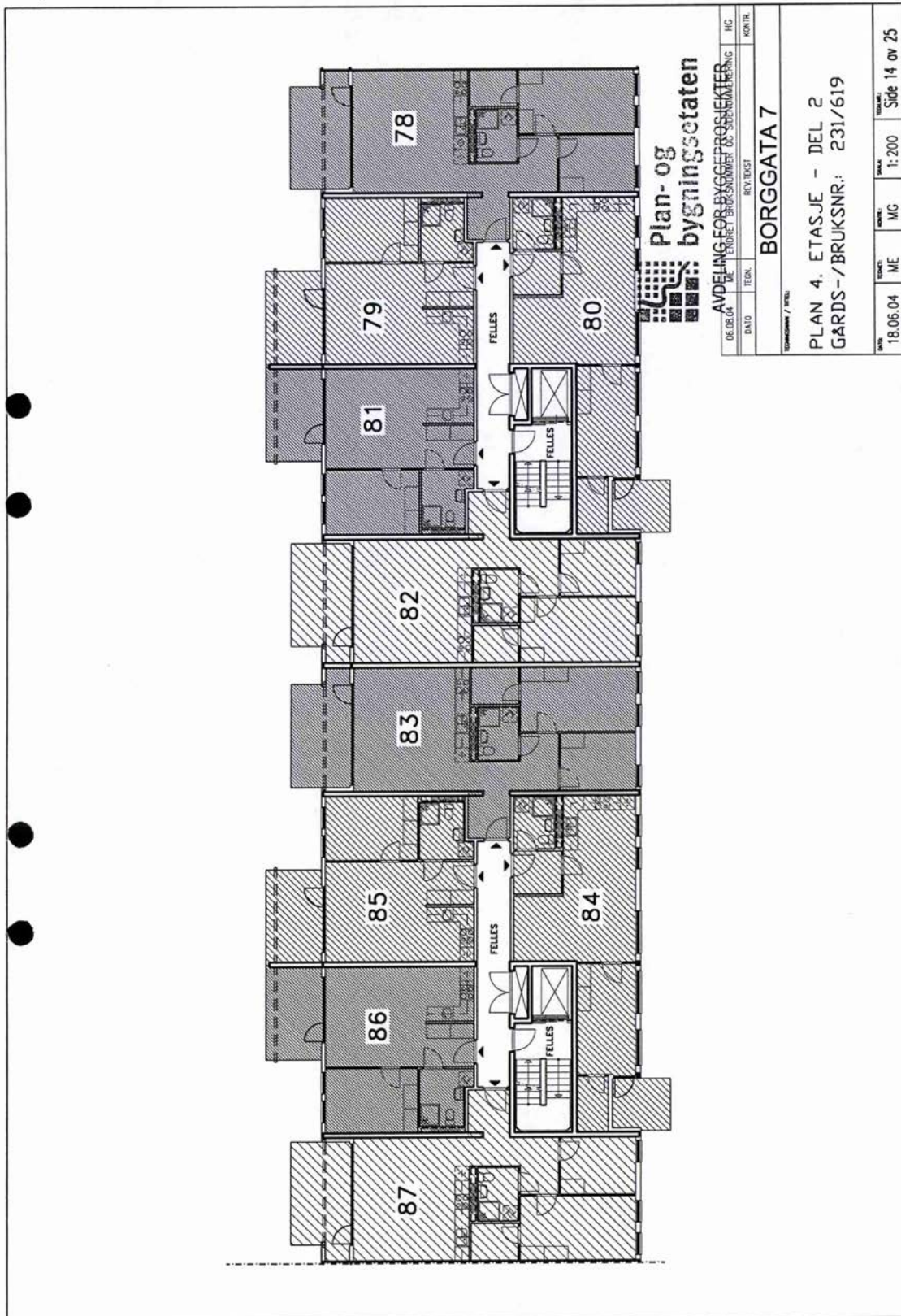
Plan- og bygningssetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

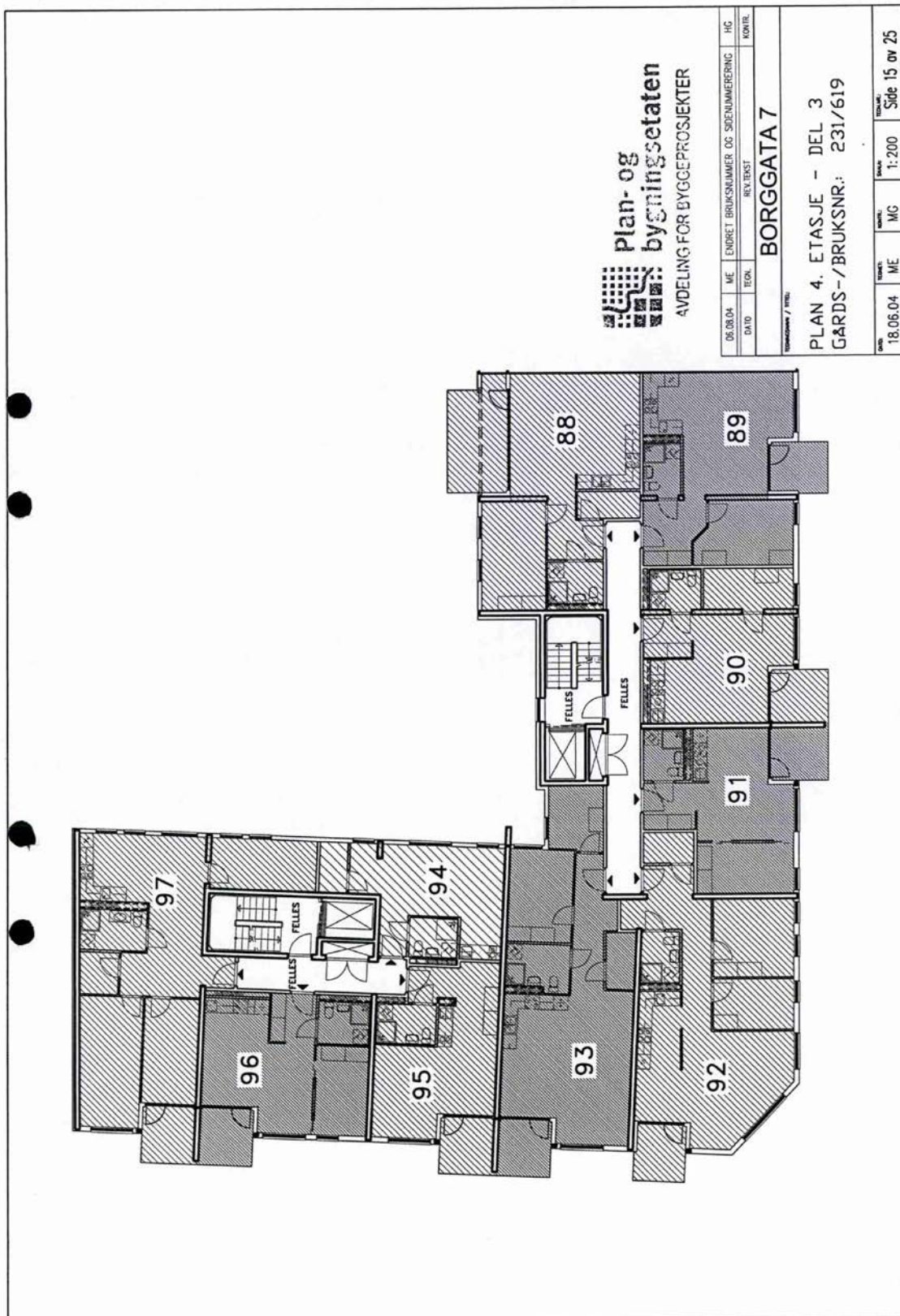
06.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERING	HC
DATA	TEGN	REV. TEKST	KONTR.
BORGATA 7			
PLAN 3. ETASJE - DEL 1			
GARDS-/BRUKSNR.: 231/619			
DAT	18.06.04	TEGNET	ME
DRUKT		SKAL	MG
STOKK		STOKK	1:200
BLADNR.		BLADNR.	Side 10 av 25

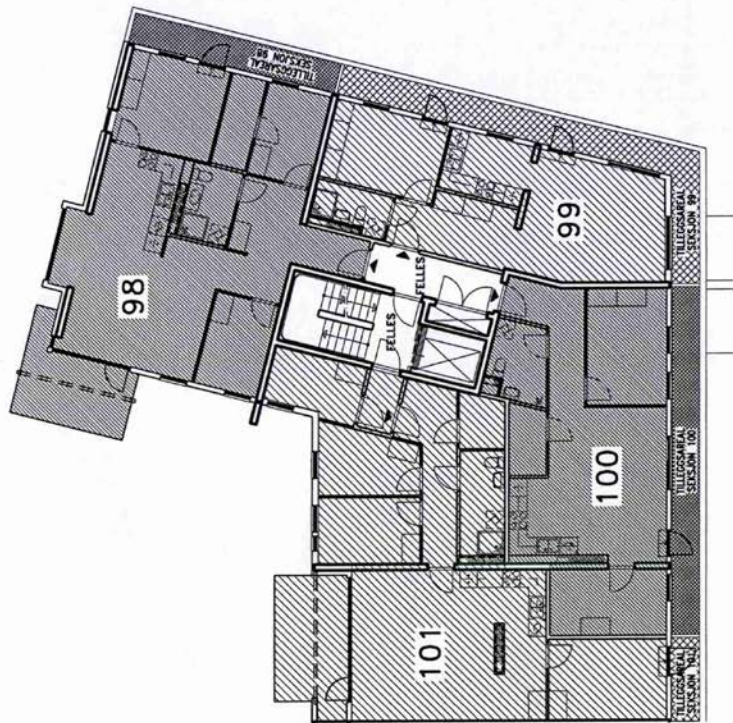






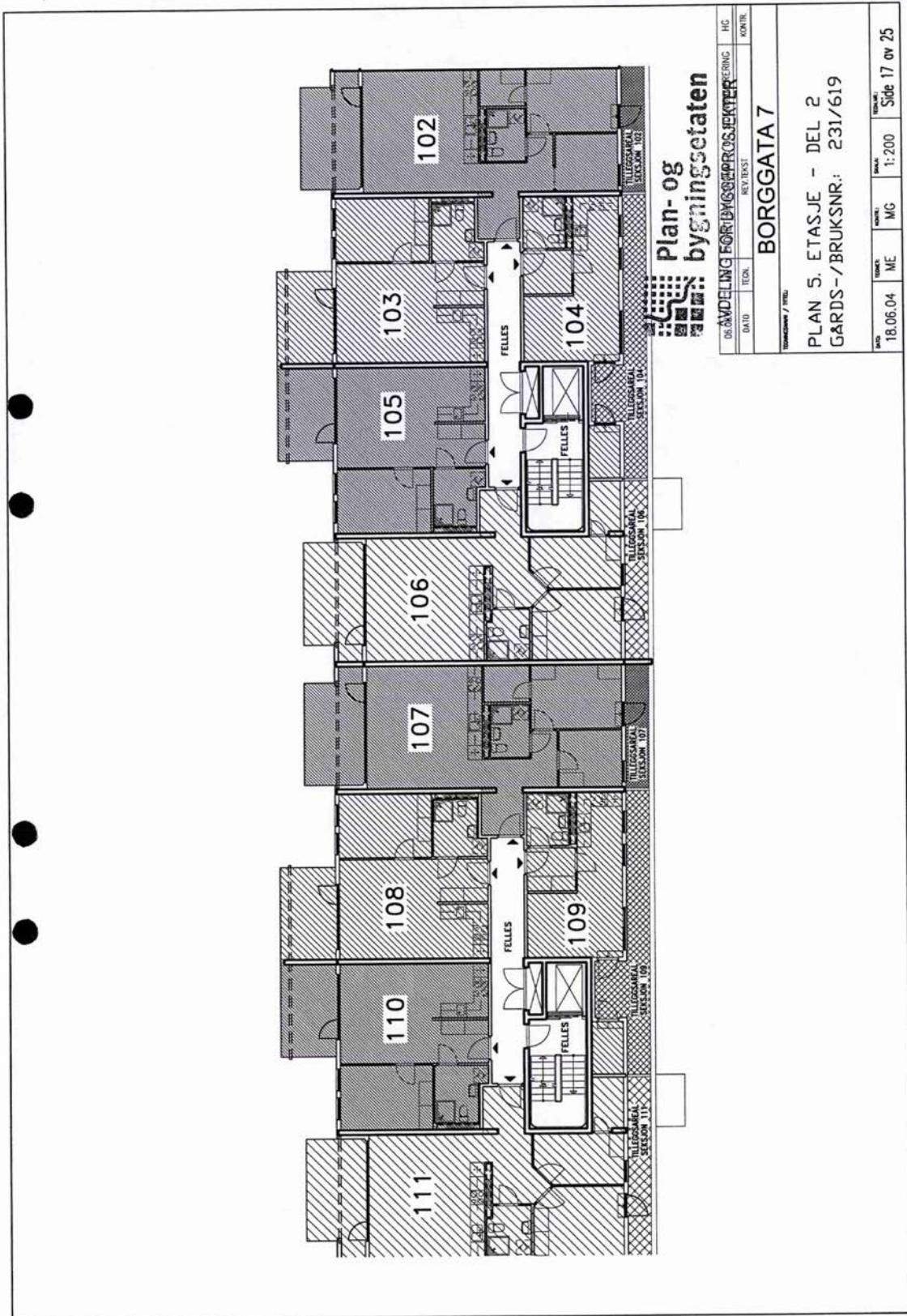


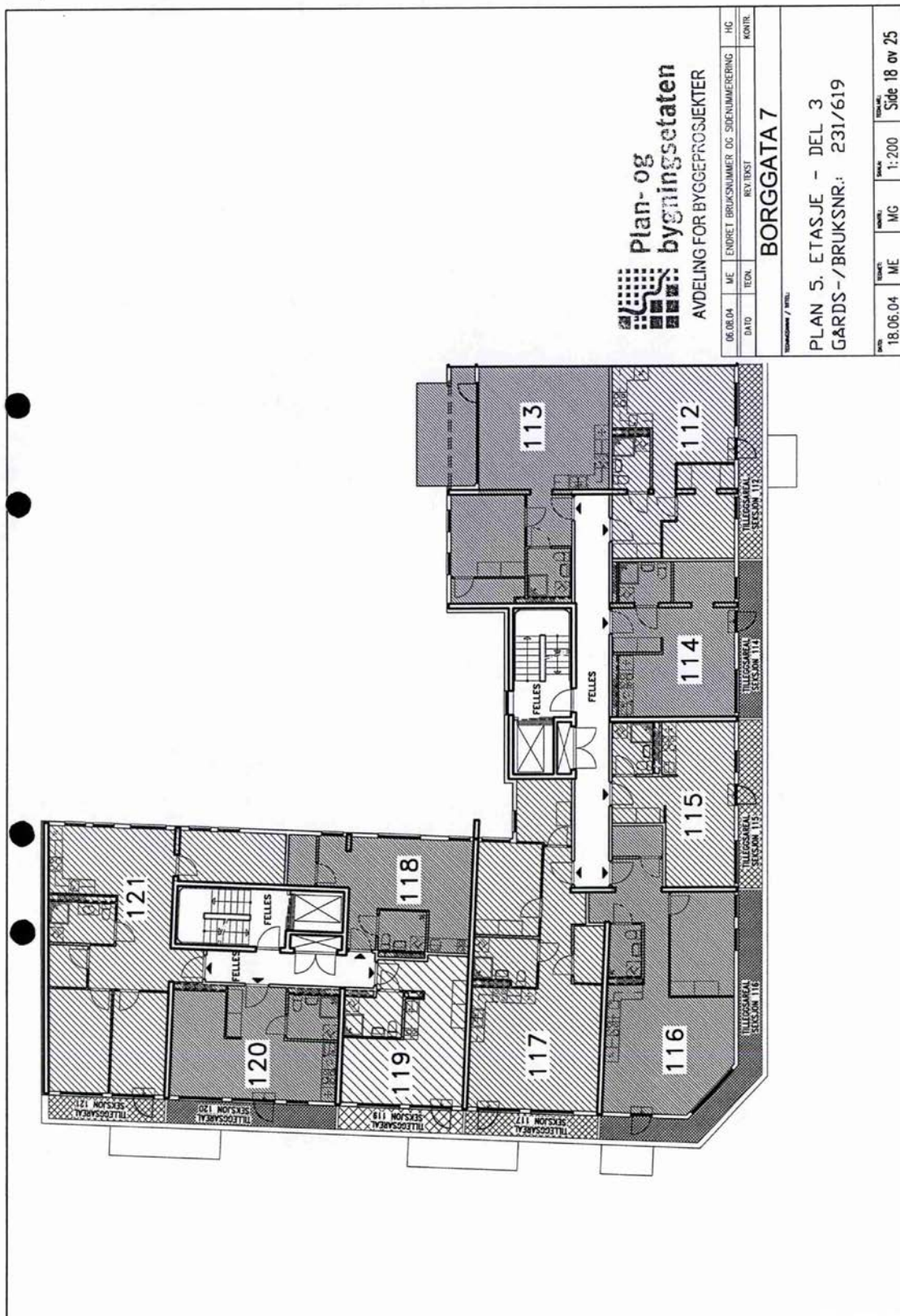


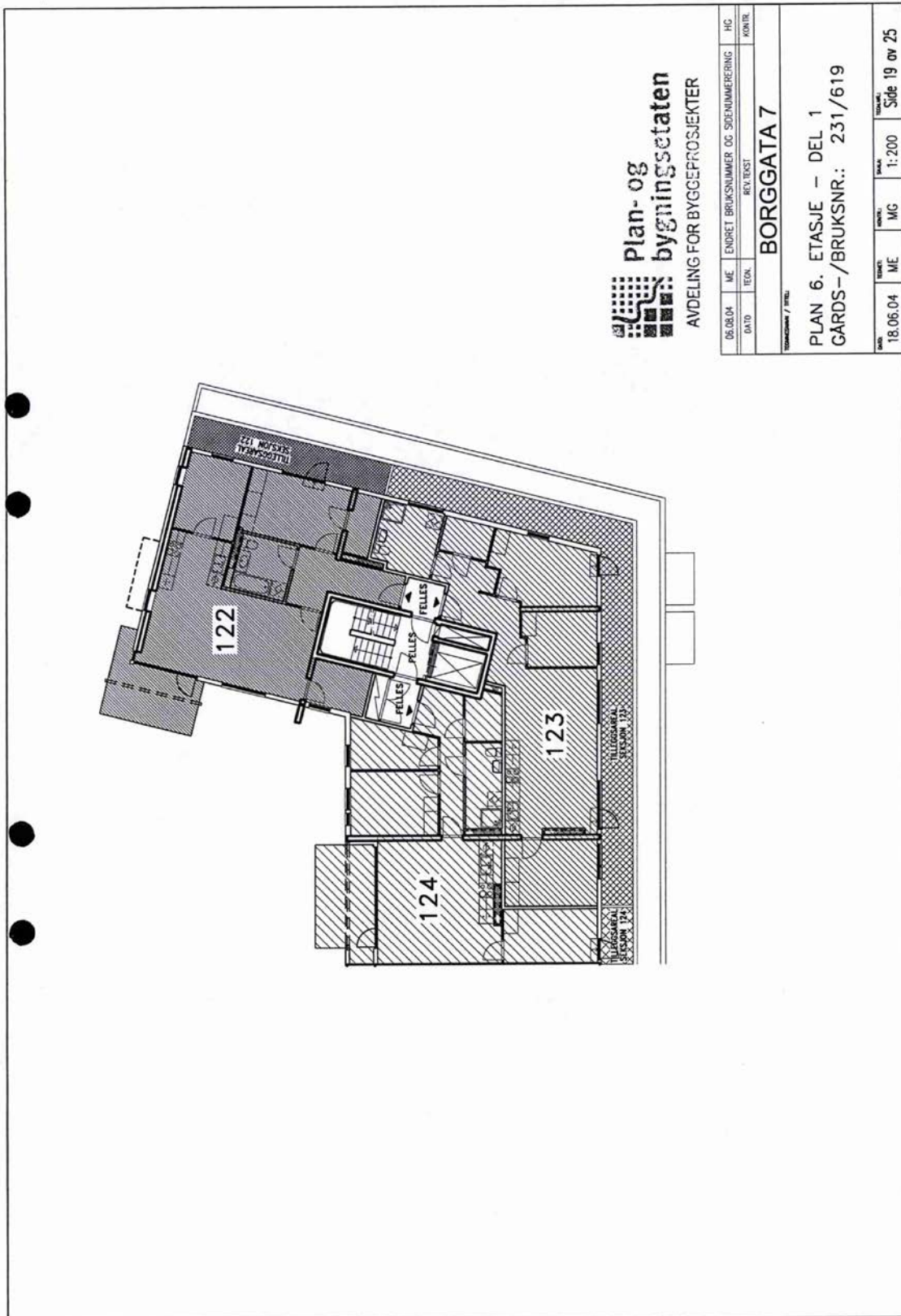


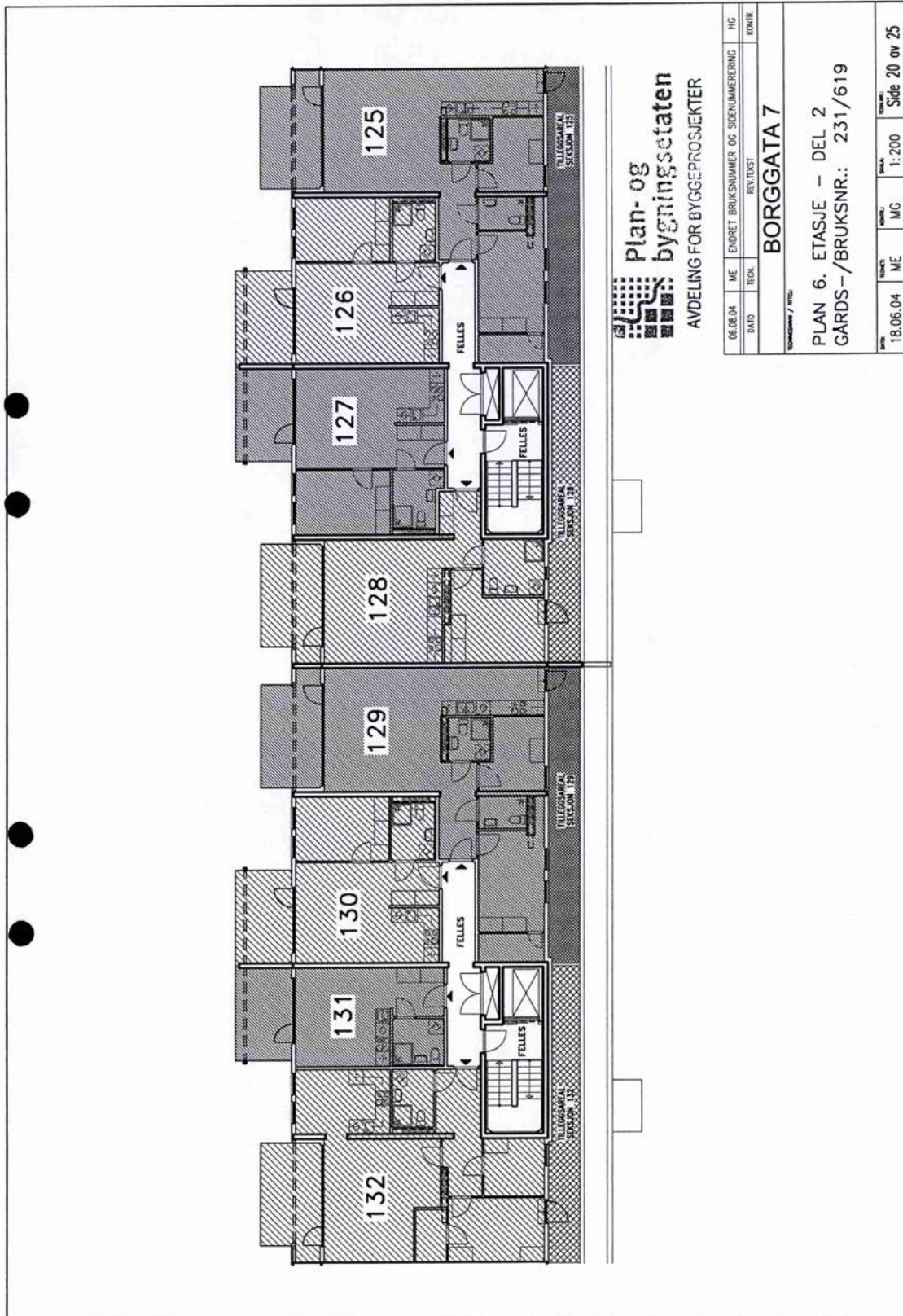
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGPROSJEKTER

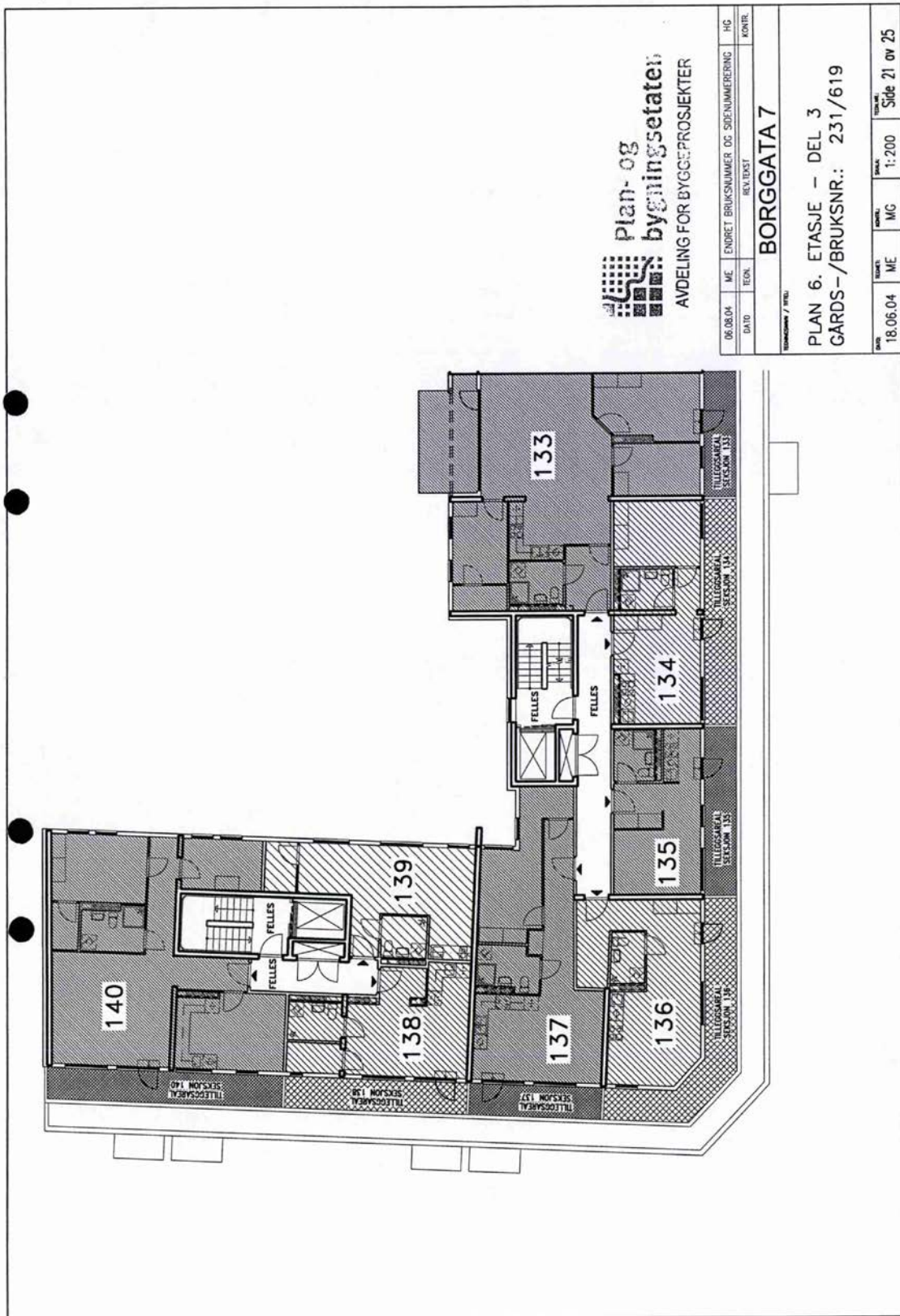
DESIGN	ME	ENDRET	BRUKSNUMMER OG SØNNUMMER	MG
06.06.04	ME	TEKN.	REV. TEKST	KONTROL
BORGATA 7				
PLAN 5. ETASJE - DEL 1				
GARDS-/BRUKSNR.: 231/619				
BRUK	18.06.04	ME	MG	1:200
BRUK	18.06.04	ME	MG	1:200
BRUK	18.06.04	ME	MG	1:200

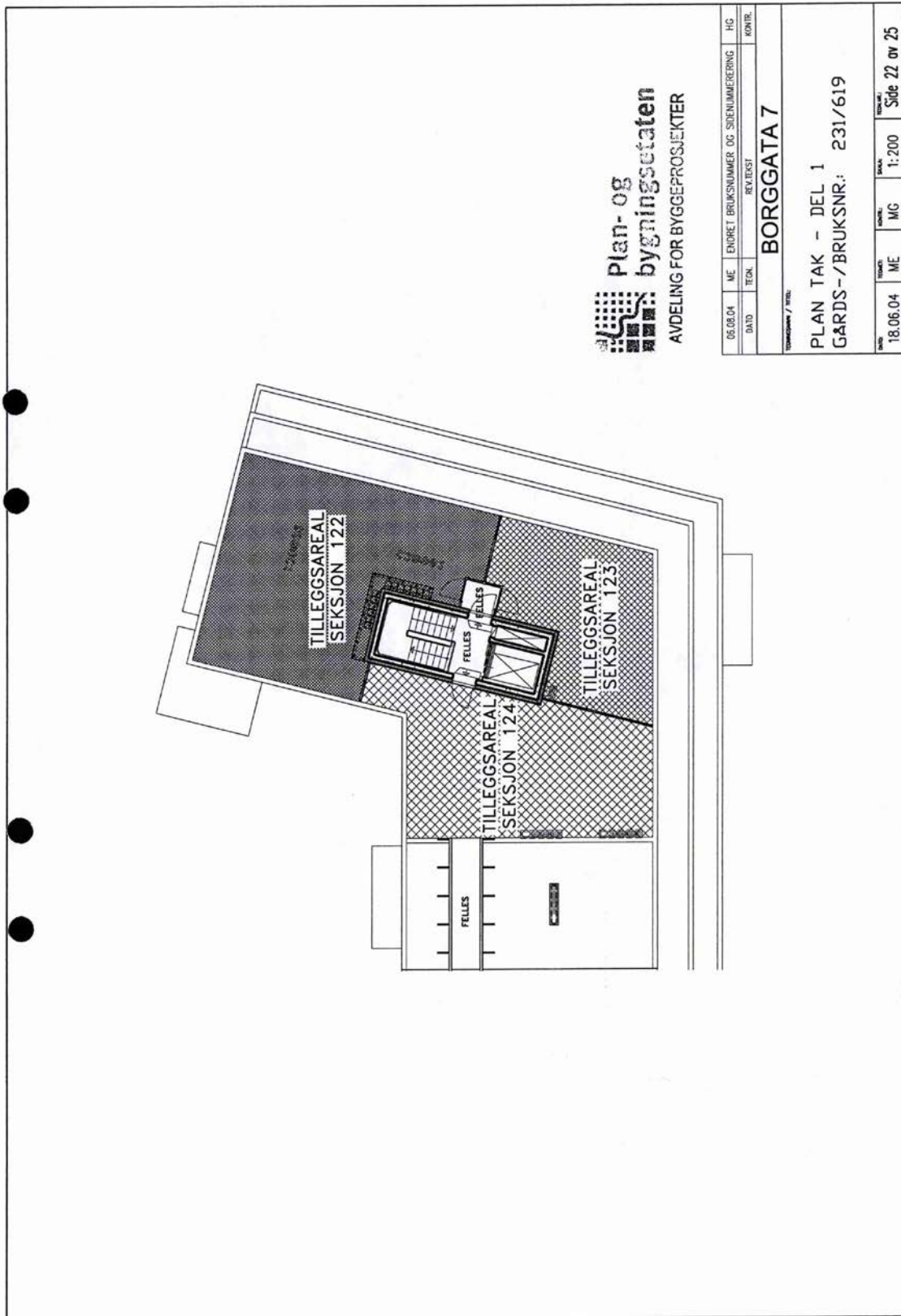


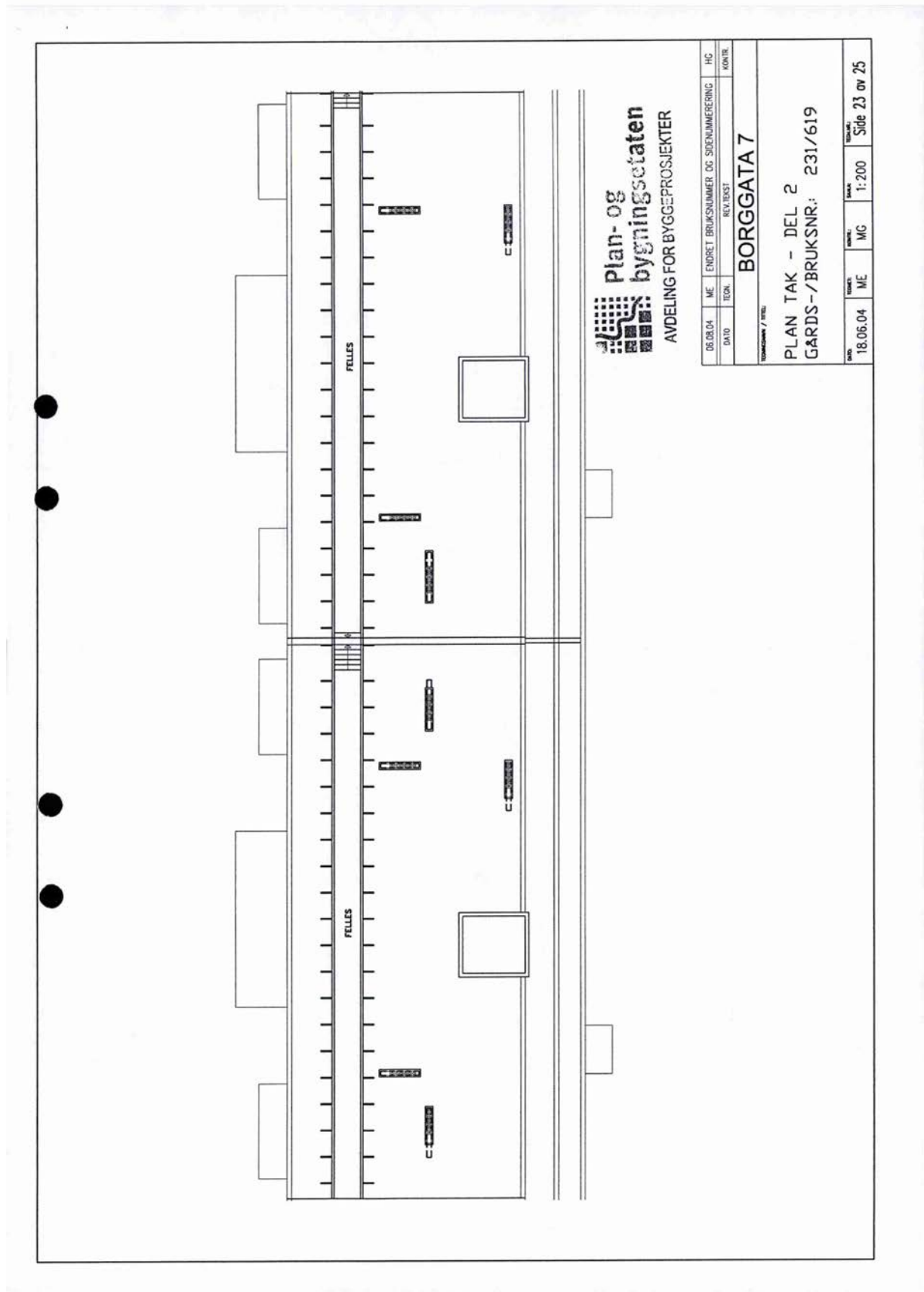


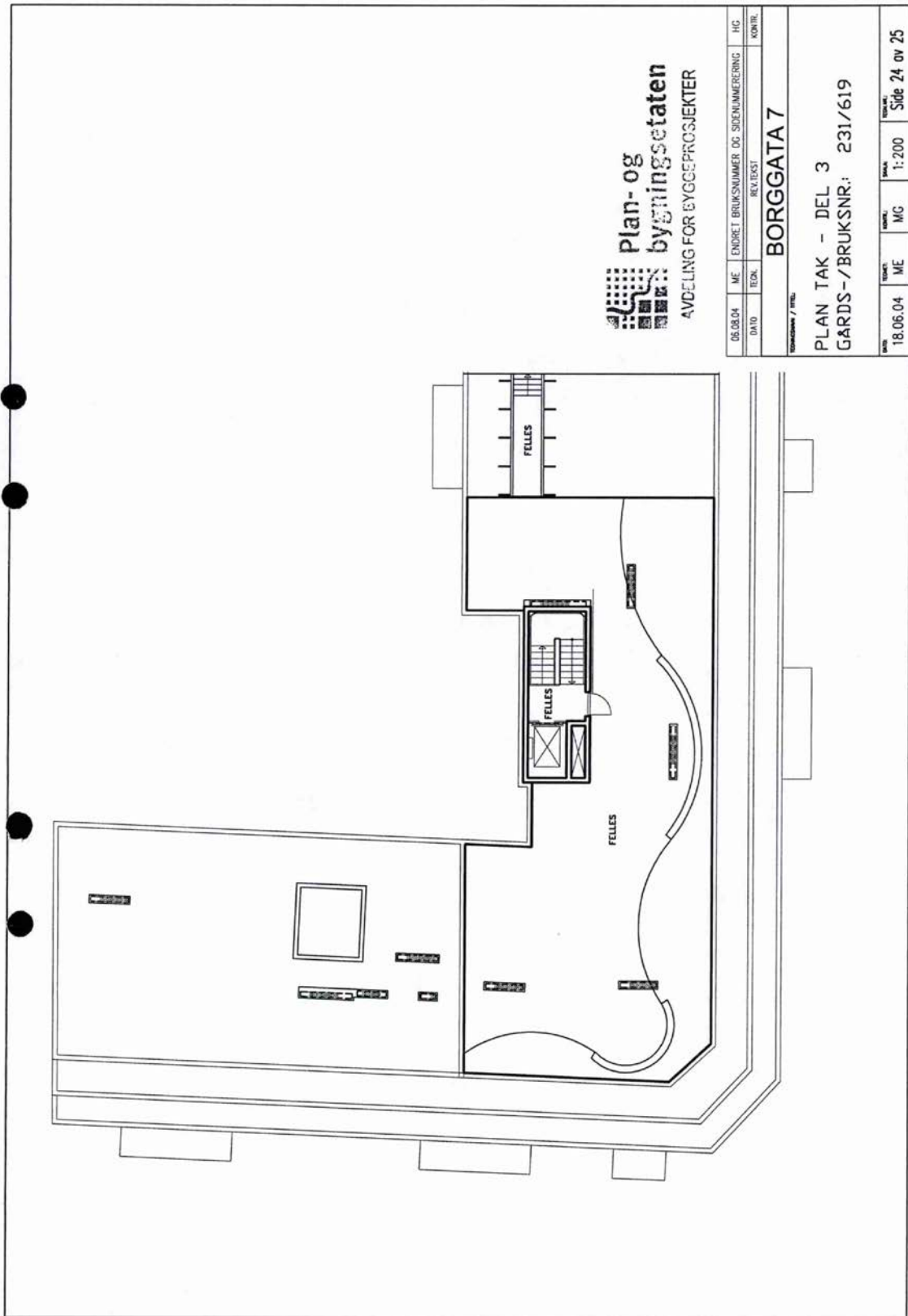












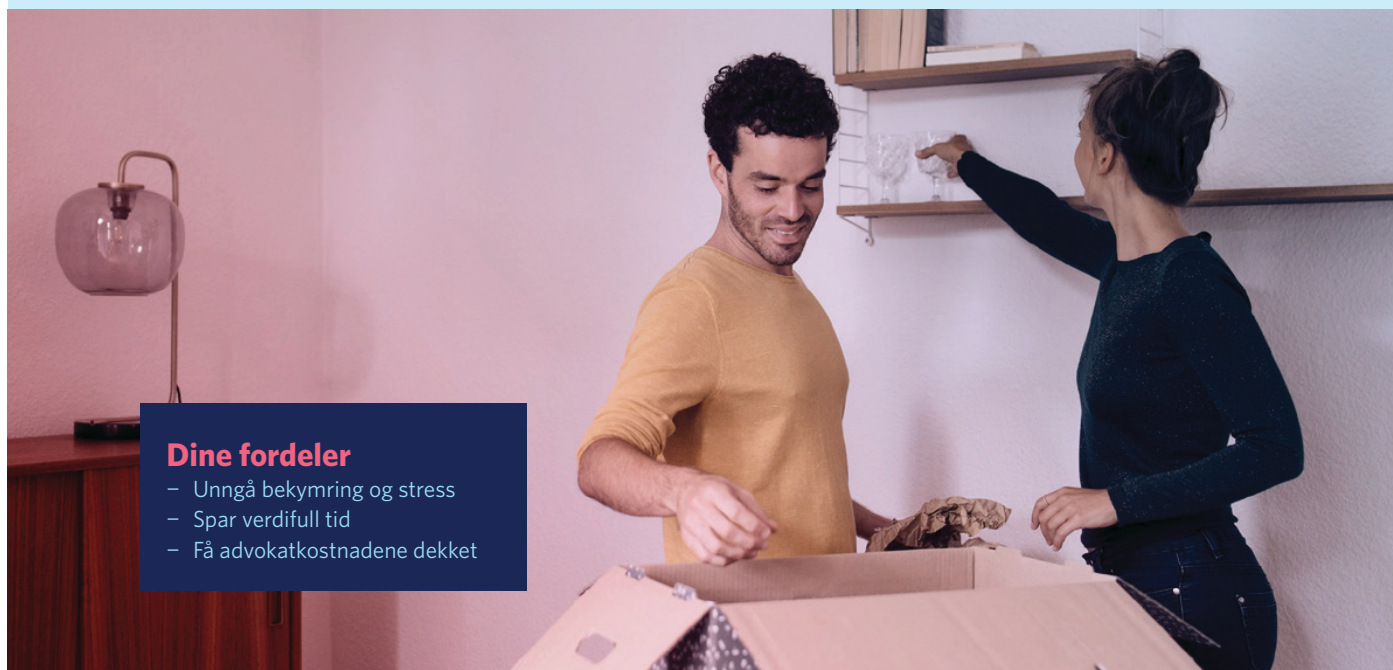
**Plan- og
bygningsetaten**
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

05.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERING	HG
DATA	TEGN.	REV. BRST	KORR.
BORGATA 7			
PLAN TAK - DEL 3			
GARDS-/BRUKSNR.: 231/619			
18.06.04	ME	MG	1:200
Side 24 av 25			



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING