

Borggata 8

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Borggata 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Flott og gjennomgående 3-roms med nordvestvendt balkong.
Flytt rett inn. Midt i hjertet av Gamle Oslo

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	144 380,-
Totalpris	5 944 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 976,-
BRA-i	71 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1990
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL BORGGATA 8

En lys og herlig 3-roms som du kan flytte rett inn i! Planløsningen er gjennomgående og består av entré, stue med store vindusflater, moderne kjøkken, romslig bad og to soverom. Høydepunktet er den flotte balkongen som ligger vendt mot indre gård.

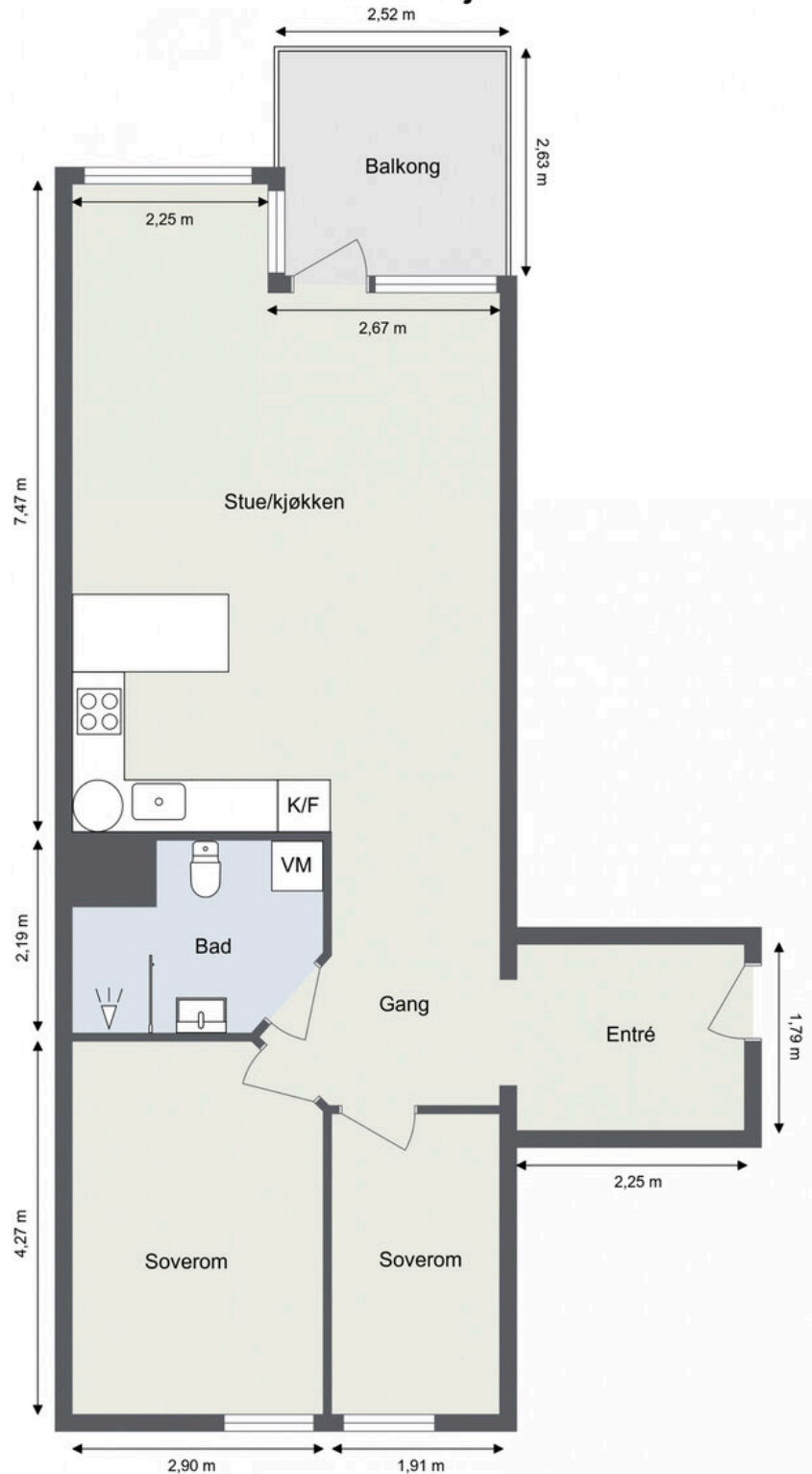
Leiligheten ligger sentralt til med kort vei til Tøyen, Kampen, Oslo S, Bjørvika og Barcode, men samtidig tilbaketrukket i enveiskjørt gate. Perfekt for deg som liker å bo tilbaketrukket og rolig til, men med kort vei til yrende byliv!

FASILITETER

- 4. etasje med heis
- Nordvestvendt balkong
- Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass
- Kjøkken oppgradert i 2022
- Bad modernisert i 2020
- Kort vei til hverdagsfasiliteter
- Loftsbod
- Felles takterrasse
- Veldrevet sameie

Tyder

12520 - Borggata 8
1. Etasje































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0027/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Borggata 8, 0650 OSLO
Gnr 230, bnr 6, snr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Karine Ramsberg
Camilla Werner

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
500,- (Flyttegebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

144 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 944 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 957 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom
BRA-e: 4 kvm. Ekstern loftsbod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 4 kvm.

Standard
ENTRÉ
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det lagt praktiske fliser på gulv, og det er et stort garderobeskap for oppbevaring. Det er adkomst via heis.

STUE
Lys stue med eksepsjonelt store vindusflater og en smart planløsning. Her er det god plass til både spisebord og sofagruppe, som naturlig får hver sine soner. Veggene er malt i lyse farger og gulvet er en-stavs. En enkel stue å innrede etter eget ønske. Fra stuen er det adkomst til en flott balkong som ligger vendt mot bakgården. Her er det god plass til utemøbler og grill. Selger opplyser om at det er sol fra ca. kl. 15-20 på sommerstid, hvor solen tidvis blir borte pga. bygninger.

KJØKKEN

Nydelig og klassisk kjøkken som innbyder til matlaging. Det er en praktisk halvøy som skiller kjøkkenet fra stuen, som skaper en meget sosial løsning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med noen glassfronter i overskap. Det er montert en heltre benkeplate med nedfelt kum i porselen. Stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og frysenskap er integrert i innredningen. Det er videre montert en ventilator over platetopp. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning er oppgradert med ny benkeplate, stekeovn og fliser på vegg i 2022. Nytt kjøleskap i 2024. Varmtvannsbereder på 101 liter, produsert i 2019, montert i hjørneskap i kjøkkeninnredningen.

SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom. Det største er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre passer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. På begge rom er det malt en stilig kontrastvegg.

BAD

Delikat bad som i følge tidligere salgsoppgave ble modernisert i 2020. Det er lagt pene fliser på gulv og vegger. Badersinnredningen består av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Det er dusj med skillevegg i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Badet er av meget god størrelse og det er varmekabler i gulvet.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, gang og kjøkkensone. Laminat for øvrig.
Vegger: Malt glassfiberstrie- og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken.

Parkering

Det er 64 garasjeplasser i kjelleretasjen, hvorav 8 plasser eies av sameiet. Kontakt styret ved ønske om leie av plass. Det er også mulighet for å leie garasjeplass gjennom Apcoa, som administrerer plasser tilhørende Oslo kommune.

Det er også en parkeringsplass for motorsykler som leies ut av styret.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
Elbil: 1 300 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om priendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært. BRB Elektro AS: Montering av varmekabler med termostat og ny kurs. Membran Entreprenør AS: Legging av baderomsmembran, samt ny klemring på sluk. Eg Rør AS: Montering av sanitærutstyr (totalsett, blandedbatteri til dusj). Beskrivelsen er fra tidligere eier. Basert på tidligere salgsannonse kan det se ut som at våtrom ble pusset opp i 2020. Nåværende eier har ikke initiert noe arbeid på våtrom.

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

- Ja, faglært. Membran Entreprenør AS: Legging av baderomsmembran, samt ny klemring på sluk. Beskrivelsen er fra tidligere eier. Basert på tidligere salgsannonse kan det se ut som at våtrom ble pusset opp i 2020. Nåværende eier har ikke initiert noe arbeid på våtrom.

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

- Nei. Dokumentasjon ble sendt til tidligere eiendomsmegler fra tidligere eier.

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

- Nei. Oppdatering styret 02.april 2025: vannlekkasje i garasje. Isolasjon i taket er revet ned for tørking, og skadeårsak ukjent. Følges opp og utbedres. Ukjent oppdatering per 07.02.2026

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

- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja
BRB Elektro: Montering av varmekabler med termostat og ny kurs. Gulbrandsen & Olimb AS: montering av bryter og stikkontakter på kjøkkenet. Beskrivelsen er fra tidligere eier. Dokumentasjon ble sendt til tidligere eiendomsmegler fra tidligere eier.

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

- Ja. Fra tidligere eier: kontroll av elektrisk anlegg, Infratek Elsikkerhet AS på vegne av DLE i Elvia AS. Basert på rapport fra Elvia ble kontroll utført 22.06.2021.

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

- Nei. Det er mulighet for gateparkering med elbillader.

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

- Ja, faglært. Membran Entreprenør AS: Legging av baderomsmembran, samt ny klemring på sluk. Beskrevet fra tidligere eier.

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

- Ja. Faraomaur i oppgang 8 i 2024, ikke funnet inne i leilighet. Inspeksjon i alle leiligheter utført. Sluttinspeksjon utført 18. juni 2024.

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

- Nei. Ikke annet enn hva som er oppgitt i tidligere salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med fasadeplater og med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Tg 2 er gitt på sluk da mer enn halvparten av forventet levetid

er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)

Det er registrert enkelte hull etter eldre innredning. 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.

- Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist at enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989. Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert under kum i kjøkkeninnredningen. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Førvrig:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Samsvarserklæring for elektriske arbeider i forbindelse med kjøkken i 2022.
- Avsluttet tilsynssak fra Elvia i 2021.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Vaskemaskin
- Taklampe stue
- Integrerte hvitevarer

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Se energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 134 kWh med en kostnad på 9 338,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 976,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader pr. mnd. 3 976,- pr. 28.01.2026.

Herav:

Bredbånd 159,-

Felleskostnader 3 817,-

Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 586 856,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 347 424,- pr. 2024

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.

TV/Internett/Bredbånd

OBOS Open Net er sameiets leverandør av fibernett. Fibernett (internett) er inkludert og obligatorisk i alle leiligheter og betales gjennom felleskostnadene. TV-leveranser må den enkelte seksjonseier selv tegne egne avtaler på ved å bruke en av OBOS Open Net sine underleverandører

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Borggaten 4-6-8, orgnr. 975801144

Om sameiet

Eierseksjonssameiet omfatter gnr. 230 bnr. 6 i Oslo med påstående bygninger. Borggaten 4-6-8 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801144, og ligger i bydel Gamle Oslo. Sameiet består av 127 boligseksjoner.

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER:

Styret har kommunisert i mange år at sameiet vil stå overfor større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Her er en tentativ oversikt over styrets prioriteringer for kjente prosjekter: 2024-2026:

- Maling sykkelrom, barnevognrom og vaskerom. UTFØRT
- Fiber/TV/Bredbånd. UTFØRT
- Møbler/belysning på takterrasse.
- Ringeklokker

2026-2030

- Vurdere/forprosjekt rehabilitering (tak, fasader, drenering, isolasjon)
- Større vedlikehold garasje (vegger, fukt, tak, fallforhold/gulv)
- Fornyelse av uteområde/bakgård
- Maling/oppussing av inngangsparti i løpet av 2026

GARASJEPLASSER:

Sameiet har vedtatt ved generalforsamling 2025 å kjøpe 23 garasjeplasser som tilhører Oslo kommune, til seksjonseiere som har meldt interesse (23 stk. meldt interesse). Disse plassene vil bli solgt med en evigvarende bruksrett, men vil ikke bli reseksjonert. Se mer info i innkalling/protokoll for siste årsmøte. Oppdatering: Det var ikke nok interesserte i borettslaget, og prisen som ble sendt inn til kommunen ble avslått. Saken er nå avsluttet. Sameiet leier fortsatt disse plassene.

VAKTMESTER:

Sameiet Borggata 4-6-8 har avtale om vaktmestertjeneste med Knut Kaasa som kan kontaktes på telefon 9082 11 02 (dagtid).

RENHOLD:

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

LEIEAVTALER:

Telenor har 6 antenner som de leier plass til på taket (avtalen ble forlenget med 10 nye år i 2021). 12 av 29 TeliaSonera 8 antenner som de leier plass til på taket. I 2020 har de gjennomført en oppgradering av sitt anlegg og utvidet med 2 nye antenner. I den anledning forhandlet vi frem en liten økning i det årlige honoraret. Totale inntekter for sameiet er med dette ca. 100.000,- pr. år. Inntektene kommer godt med til drift av sameiet.

NÆRMILJØ:

Styret har vært aktiv sammen med våre naboer for å kunne påvirke at det prosjekterte nybygget i Smedgata skal bli så godt som mulig for våre beboere. 2022 og 2023 har vært veldig liten aktivitet på tomten, men 2024 blir året der dette prosjektet blir realisert og bygget. Mer informasjon deles løpende på VIBBO.

Ellers har vi hatt flere felles befaringer med ulike etater fra kommunen for å se på forskjønnelse av nærmiljøet vårt og gjøre det til et tryggere uterom for store og små. Vi er med i det offisielle Nabolagsparlamentet der alle våre naboer, bydel Gamle Oslo og egne representanter fra Byutviklingsteamet (kommunen) og politiet møtes ca. hver 8 uke.

Av raske og kortsiktige resultater kan det nevnes at vi har fått etablert mer gate- og parkbelysning, flere parkbenker og søppelbøtter, utendørs treningsapparat, fjernet tagging, økt hyppighet for søppelplukking og oppsyn. I 2024 vil også Enerløkka Park gå gjennom et større arbeid for å bli enda bedre for nabolaget vårt. 11 av 29

Styret ser at det er viktig og nødvendig arbeid å engasjere seg på denne måten i nabolaget. Det er godt samarbeid med våre nærmeste naboer og sammen har vi påvirkning til myndigheter og beslutningstakere som har ressurser til å faktisk imøtekomme oss på noen av våre ønsker og behov.

SKADEDYR

Styret jobbet aktivt for å forebygge og sanere alt av skadedyr så raskt vi blir gjort kjent med tilfellene. Vi er derimot helt avhengig av å bli informert fra beboerne. Styret betaler for behandlingen for de som varsler. Finner styret ut at du har skadedyr uten å ha meldt ifra om dette, vil styret besørge for sanering på seksjonseier sin kostnad. Ved sanering av veggdyr må seksjonseier selv dekke kostnader for bortkjøring/transport av eiendeler (dekkes ikke av styret/forsikring). Gjennom 2024 har styret jobbet aktivt med å bekjempe kakkerlakker i oppgang 6. Her har vi fått hjelp fra forsikringsselskapet og deres underleverandør Pelias. Arbeidet fortsette rinn i 2025.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK:

2024: Oppussing/maling, alle 6 sportsboder, vaskerom og treningsrom
2024: Uteområde, nytt smijerns rekkverk på 2 trapper og asfalt foran alle inngangsparti
2024: Fibernett
2023: Utskifting av alle lyskilder og overgang til 100% LED på alle fellesareal.
2023: Oppussing/maling av sluse/entre og inngangsparti ved garasje + ny garasjeport
2022: Nye LED-lys i garasje, sykkel og barnevognrom
2021/22: EL-forsyning til bygget, ny hoved EL-tavle + 3 undersentraler
2021: Ladestasjoner EL-bil, etablert infrastruktur og ladeløsning til 64 plasser i garasjeanlegget
2019/20: Div. elektro, lyskilder og dørmiljø (skiftet ut).
2019/20: Inngangsparti, oppgradering
2018: Brannvarsling, nymontering av brannmannspaneler
2017/18: Diverse lysutskifting, utebelysning, utvalgte dørmiljø, rep. tak div.
2017: Brannvarsling, nytt nøddlysanlegg.
2017: Søppelrom og treningsrom, oppgradering
2016: Kameraovervåking
2015: Nøkkelfritt dørmiljø. Nøkkelbrikker installert på alle fellesareal
2012/13: Skiftet ut 3 stk. heiser
2012/14: Oppganger/uteareal og ventilasjonsanlegg. Oppussing oppganger og nye postkasser. Oppgradering uteareal og ventilasjonsanlegg / rens.
2009/10: Maling av vinduer og fasade 15 av 29
2008: Brannvarsling. Nytt brannvarslingsanlegg er installert.
2007: Jordfeilbrytere, 2 jordfeilbrytere til hver leilighet.
2006: Inngangsdører er skiftet til aluminium.

Det er forsøkt sendt mail til styret uten svar per 08.02.26.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine

felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Det er ikke registrert noe lån på sameiet pr. 28.01.2026.

Fellesformue

Kr 30 419,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på 877 396,-

Budsjettet for år 2025 legger til grunn et overskudd på 94 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

01.01.2026: Felleskostnadene økte med 7%.

Vedtekter og husordensregler

- Grilling med åpen ild tillates ikke på balkonger eller på sameiets felles uteområde. Gass- og elektrisk grill er tillatt.
- Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av dyr skal skje utenom gangveiene, garasjen og lekeplassene. Lufting av dyr må skje under kontroll. Det er båndtvang for hunder på sameiets område.

Sameiets forsikring

Tryg
Polisenr. 7728014

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 179 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til i Borggata, en rolig gate nær populære Sørli plass, på en høyde mellom Kampen, Tøyen og Grønland. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

Det har skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. Det vellykkede "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området.

Hele bydel Gamle Oslo har vært et stort satsningsområde i Oslo de siste årene. Dette inkluderer forvandlingen av Bjørvika fra kontainerhavn med tett trafikk og industri til Fjordbyen med Barcode og Sørenga. I dag ligger motorveiene i tunnel under bakken, sjøkanten er åpnet opp for badegjester, spennende bygninger er reist og et yrende byliv har etablert seg. Området omtales allerede som Oslos nye "hotspot", noe som smitter over til områdene rundt og er med på å forskyve byens sentrum og begivenheter mot øst.

Fra leiligheten er det kun ca. 10 minutters gange til Bjørvika. Raskeste vei går ned Hollendergata der det i enden finnes en trapp opp til gangveien på Nordenga bru. Her ligger det gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser. Her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo (med tre stjerner i Michelinguiden!).

Sørenga har etablert seg som et svært populært badested. Nylig er det kommet flere tilskudd for de badeglade; flytebrygge bak Munchmuseet, sandstranden på fremsiden av operabygget, samt alle badstuflåter som kan benyttes året rundt! På Tøyen finner du flere store matbutikker, hvorav den nærmeste ligger bare få skritt ned i gata (Extra). Grønland Basar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter) og, en rekke frukt- og grønt butikker, ligger bare en liten spasertur fra leiligheten. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet.

En kort spasertur unna leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken eigner seg godt både for både hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Det er også fine løpemuligheter på Ola Narr, som parken går over i. På kollen har man utsikt utover hele Oslo, og her finnes det også bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter langs både Akerselva, Alnaelva og i Ekeberg- skrenten. Eller

hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

Her på Enerhaugen/Tøyen bor du stille, rolig og tilbaketrukket til, men samtidig med nærhet til "alt" som trengs, samt med sentrum bare minutter unna til fots, sykkel eller T-bane. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.10.1991. I tillegg foreligger det ferdigattest fra 2013 for utskiftning av tre heiser.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i nærområdet:

Smedgata 27 - oppføring av boligblokk - Bygg C
Saksnummer: 2025/09168 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202008741
Status: Brukstillatelse er gitt

Smedgata 29 - ombygging og fasadeendring av eksisterende bygg fra forretning og kontor til bolig og oppføring av tilbygg/nybygg - Bygg A og D - Tidligere adresse: Smedgata 25 A

Saksnummer: 2025/04609 - Byggesak

Mottatt sak: 08.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202004557

Status: Midlertidig brukstillatelse er gitt.

Smedgata 7 A-C - oppføring av åtte balkonger

Saksnummer: 2025/10736 - Byggesak

Mottatt sak: 24.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553421

Status: Tillatelse til tiltak er gitt

Smedgata 9 - oppføring av seks balkonger

Saksnummer: 2025/10727 - Byggesak

Mottatt sak: 24.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553043

Status: Tillatelse til tiltak er gitt

Med en så sentral beliggenhet må ny eier påregne byggestøy i perioder da bygg og bygårder i nærområdet vil oppgraderes/pusses opp og oppføres.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/6/51:

30.11.1876 - Dokumentnr: 925064 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1990 - Dokumentnr: 60989 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 51

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/7467

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: 40 000,-

Grunnpakke Leilighet 10 500,-

Markedspakke med salgsoppgave 26 500,-

Oppgjørshonorar** 8 500,-

Tilrettelegging 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 4 950,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 6 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. 10 000,-

Samlet skal selger betale 137 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. februar 2026

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Borggata 8

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

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
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min 🚶 1.1 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	18 min 🚶 1.5 km

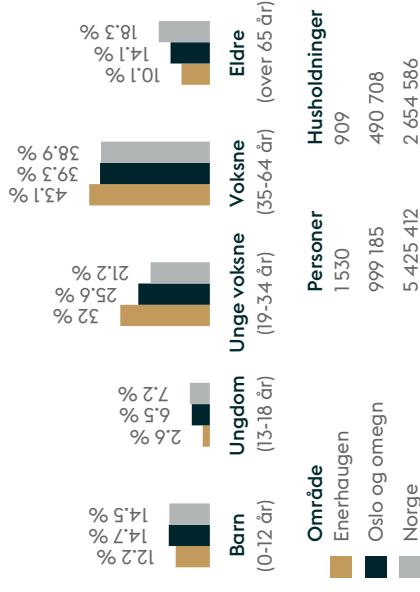
Offentlig transport

🚏 Politihuset Linje 37	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 🚶 0.5 km
🚏 Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min 🚶 1 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚶 1.2 km
🚏 Oslo Gardermoen	36 min 🚶

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 🚶 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 🚶 0.3 km
Min Årbi	5 min 🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

- 🏀 Schubelersgate friområde ballø... 5 min 🚶
- 🏀 Tøyen skole 5 min 🚶
- 🏋️ CrossFit Gamlebyen 1 min 🚶
- 🏋️ Fresh Fitness Grønland 4 min 🚶

«Sentralt, hyggelig og kult»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BORGGATA 8, 0650 OSLO

Gnr: 230 Bnr: 6 Seksjon: 51

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 03/02/2026
Utskriftsdato: 04/02/2026
Oppdragsnummer: 98867
Referansenr:



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@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) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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 på loftet.

Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2024: Nytt kjøleskap.

2022: Oppgradert kjøkkenet med ny benkeplate, stekeovn og fliser på vegg.

2021: Pusset opp badet.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1990, 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 / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Camilla Fulian Werring Werner og Karine Ramsberg
 Takstmenn: Peder Vilhelm Aubert
 Befaring/tilstede: Eier: Camilla Fulian Werring Werner, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 230 Bnr: 6 Seksjon: 51
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 3179.5 m²
 Eierbrøk seksjon: 70 / 7467
 Hjemmelshaver: Camilla Fulian Werring Werner og Karine Ramsberg
 Adresse: Borggata 8, 0650 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/02/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	29/01/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	03/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1990

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	71	0	0	7
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	71	4	0	7
Sum BRA:	75			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Gang		
Loft	Ekstern 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 betongkonstruksjon, forblendet med fasadeplater og med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
 - Etasjeskiller i betong.
 - Bygningen har personheis.
 - Dørcalling.
-

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Samsvarserklæring for elektriske arbeider i forbindelse med kjøkken i 2022.
- Avsluttet tilsynssak fra Elvia i 2021.

Dokumentasjon for øvrig er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

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, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989. Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken 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

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m ² . Tremmer på dekke. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

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.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 101 liter, produsert i 2019, montert i hjørneskap i kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert under kum i kjøkkeninnredningen.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.	
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 fukt-vurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. En glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i porselen. Ventilator. Stekeovn, plartetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning er oppgradert med med ny benkeplate, stekeovn og fliser på vegg i 2022. Nytt kjøleskap i 2024.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Deler av kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.	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 fliser i entré, gang og kjøkkensone. Laminat for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie- og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,40 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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Fast tilkoblingspunkt for strøm til varmtvannsberederen.
Det lagt elektrisk gulvvarme i på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 06.10.2022 er fremvist for følgende arbeider: Montert bryter og stikkontakt på kjøkkenet.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp 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? Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 22.06.2021. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

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

Dokumentasjon - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp med ny membran, påstøp, gulvvarme og fliser på gulvet, samt nye sanitærinstallasjoner og innredning i 2021. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på sluk da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte hull etter eldre innredning. 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, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med skillevegg i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fuktmåling er utført i tidligere hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er 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 overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

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

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

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

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. 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:

NS 3940:2023

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

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av 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 befaringdato 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.

Rettinger:

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.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Borggata 8, 0650 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Karine Ramsberg, Camilla Werner	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. mai 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 7728014 Forsikret i: Tryg Forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRB Elektro AS: Montering av varmekabler med termostat og ny kurs. Membran Entreprenør AS: Legging av baderomsmembran, samt ny klemring på sluk. Eg Rør AS: Montering av sanitærutstyr (toalett, blandebatteri til dusj). Beskrivelsen er fra tidligere eier. Basert på tidligere salgsannonse kan det se ut som at våtrom ble pusset opp i 2020. Nåværende eier har ikke initiert noe arbeid på våtrom.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Entreprenør AS: Legging av baderomsmembran, samt ny klemring på sluk. Beskrivelsen er fra tidligere eier. Basert på tidligere salgsannonse kan det se ut som at våtrom ble pusset opp i 2020. Nåværende eier har ikke initiert noe arbeid på våtrom.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon ble sendt til tidligere eiendomsmegler fra tidligere eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Oppdatering styret 02.april 2025: vannlekkasje i garasje. Isolasjon i taket er revet ned for tørking, og skadeårsak ukjent. Følges opp og utbedres. Ukjent oppdatering per 07.02.2026

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRB Elektro: Montering av varmekabler med termostat og ny kurs. Gulbrandsen & Olimb AS: montering av bryter og stikkontakter på kjøkkenet. Beskrivelsen er fra tidligere eier. Dokumentasjon ble sendt til tidligere eiendomsmegler fra tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Fra tidligere eier: kontroll av elektrisk anlegg, Infratek Elsikkerhet AS på vegne av DLE i Elvia AS. Basert på rapport fra Elvia ble kontroll utført 22.06.2021.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulighet for gateparkering med el-billader, samt tilrettelagt for el-billader i garasje.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Entreprenør AS: Legging av baderomsmembran, samt ny klemring på sluk. Beskrevet fra tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Faraomaur i oppgang 8 i 2024, ikke funnet inne i leilighet. Inspeksjon i alle leiligheter utført. Sluttinspeksjon utført 18. juni 2024. Oppdaget kakerlakker i oppgang 6 i oktober 2025.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn hva som er oppgitt i tidligere salgsoppgave.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

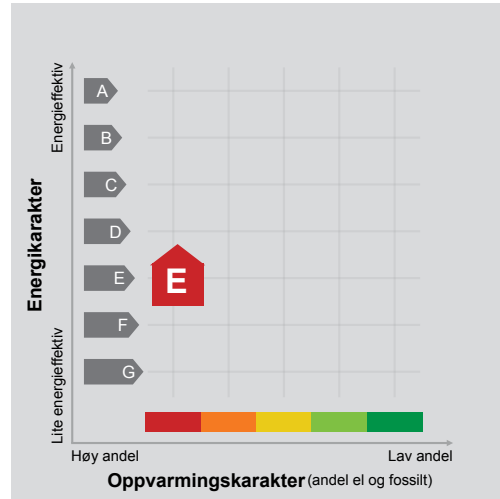
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0027/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81052425
Merkenummer	Energiattest-2025-228689
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1991

Bygningsmateriale:

BRA: 70

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Lilliann Tronshaug
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tronshaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0027/26 . Vår ref.: 5296-1-051

Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Borggaten 4-6-8
Organisasjonsnr: 975801144
Seksjonseier: Ramsberg, Karine
Medeier: Werner, Camilla Fulian Werring
Leilighetsnummer: 051
Adresse: Borggata 8, 0650 OSLO
Seksjonsnummer: 51
Gnr. 230
Bnr. 6

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7728014.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.01.2026: Felleskostnadene øker med 7 %.

Mulighet for å leie garasje plass ved å kontakte styret, eller Apcoa (tidl Europark) som leier ut plasser som tilhører Oslo kommune. Enkelte seksjonseiere har garasje som står i sameiets fellesareal (Ikke seksjonert pr des-2012). Mnd vedlikeholdskostnad for garasje kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det forutsettes at garasjen følger boligen ved salg. Det påløper et administrasjonsgjebur til forretningsfører ved salg av garasje. Megler må sørge for at kjøper får kjøpekontrakt for bruksrett til garasje plass (ikke egen seksjon) i Sameiet Borggt. 4-8, gnr. 230, bnr. 6 i Oslo kommune.

Kjøper må betale kr 500,- (ekskl fakt. omk) til sameiet for postkasseskilt, navnetavle etc. ved eierskifte og ved utleie/fremleie. Se vedtektens § 3. Faktura blir sendt kjøper. Bredbånd er ikke inkludert i felles avtale med Telenor. Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 976,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	159,00	
Felleskostnader	3 817,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	839,-
Fradragsberettigede kostnader:	799,-
Annen formue:	30 419,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Skotheimsvik, e-post: borggt4-6-8@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5296
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. mars kl. 21:00 og lukker 9. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5296>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 5. mars kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 5. mars kl. 19:00 , TEAMS (digitalt, se link).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

VIKTIG INFORMASJON

Årsmøtet 2025 er 100% digitalt med et beboermøte i forkant. Her er planlagt tidsplan:

Onsdag 5. mars kl. 19:00: digitalt beboermøte som er frivillig å delta på. Her vil styret gå gjennom innkomne saker og det blir muligheter for å stille spørsmål til styret.

Link til å delta på beboermøte:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZGI3NmJhNjEtNzU5Yy00ZjY4LWI0OTctYzJhMzgzZmYxOGFj%40t

Onsdag 5. mars kl. 21:00: det digitale årsmøtet åpnes opp og seksjonseiere kan logge seg inn og gi sine stemmer til de ulike sakene.

Søndag 9. mars kl. 23:59: det digitale årsmøtet avsluttes og det er ingen muligheter for å gi stemmer etter dette tidspunktet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene § 4 tredje ledd
7. Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8
8. Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mads Skotheimsvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexander Amiri og Erik Lien er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5296 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000 ihht. budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240.000 kr.

Sak 6

Endring av vedtektene § 4 tredje ledd

Forslag fremmet av:

Magnus Engebretsen Ervik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om å fjerne klausul om at det ikke er tillatt å leie ut garasjeplasser til noen utenfor sameiet. Dette vil gjøre det mer attraktivt å kjøpe garasjeplass og rettferdiggjøre prisen som er satt av Oslo kommune. Garasjeeiere kan ha leieinntekt i perioder der de ikke disponerer bil eller er bortreist. Ved å vedlikeholde klausul om at garasjeplassen bare kan eies av seksjonseiere sikrer man at plassene ikke blir eid av utenforstående over tid.

Eventuelle skader som skulle oppstå av leietakere av parkeringsplasser kan dekkes av utleier, og vil enkelt kunne spores tilbake ettersom det brukes elektroniske nøkler for å åpne garasjeporten. Videre er garasjeporten åpen i lang tid etter en bil har kjørt ut, og det er ingenting som hindrer utenforstående i å gå inn i garasjen slik dagens situasjon er.

Styrets innstilling

Styret forstår forslaget slik at det er ønskelig å åpne opp for at garasjeplassene i sameiet kan leies ut til leietakere som ikke har tilknytning til sameiet (eksterne). Men at det fortsatt er en klausul om at det er kun seksjonseiere som kan EIE en garasjeplass.

Styret er i utgangspunktet skeptisk til forslaget da dette åpner opp for at vi vil kunne få mange fremmede / eksterne mennesker som frekventerer og får nøkkelbrikker til garasjeanlegget vårt. Det kan gi noe økt administrasjon for adgangskontrollsystemet.

Styret har også en rolle for å tenke på hva som er sameiets og fellesskapets beste, og vi ser for oss at om det åpnes opp for utleie til hvem som helst i byen, så vil en mulig konsekvens av dette bli økt konkurranse om å få leid en garasjeplass, høyere utleiepriser og at det blir vanskeligere for beboere i sameiet å få leid seg en garasjeplass.

Forslag til vedtak

Det foreslås å endre vedtektene § 4 tredje ledd fra:

"Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjons[eiere eller disponeres av sameiets beboere. Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

Til:

Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjons[eiere. Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

Sak 7

Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8

Forslag fremmet av:

Magnus Engebretsen Ervik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår en endring/tilføyelse i husordensreglene pkt. 8 vedrørende nabovarsling ved oppussingsarbeid over lengre tid.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget og synes forslaget er kjempefint. Vi er også åpen for at tidsfristen som er forslått på 2 uker med fordel kan justeres inn og bli enda strengere til å gjelde fra 5 dager.

Styret foreslår følgende ekstra setning som føyes inn i eksisterende husordensregel:

"Ved oppussingsarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".

Forslag til vedtak 1

Pkt. 8 er per i dag:

"Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikklegging skal brukes slik at naboer ikke forstyrres."

Det foreslås en ekstra setning om langvarig oppussing:

"Ved oppussingsarbeid med varighet på to uker eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå. "

Forslag til vedtak 2

"Ved oppussingsarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".

Sak 8

Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er snart 15 års historikk bak denne saken hvor Oslo Kommune har hatt et ønske om selge ut sine 23 garasjeplasser i garasjeanlegget i Sameiet Borggata 4-6-8. Grunnen til at dette ikke har vært gjennomførbart er i all hovedsak manglende seksjonering av plassene som gjør at interne bestemmelser i kommunen gjør det umulig å selge enkeltplasser til enkeltpersoner. Og så har det ikke hjulpet at saken til stadighet har fått nye saksbehandlere i kommunen slik at saken hele tiden har blitt nedprioritert.

I 2024 har saken på nytt hatt fokus og sammen med kommunen har vi gjort et helhjertet forsøk på å få Kartverket til å re-seksjonere garasjeanlegget ved bruk av noen unntaksbestemmelser for å åpne muligheten for at kommunen kan selge plassene direkte til seksjonseiere. Dette lykkes vi ikke med.

Av den grunn er det nå et konkret løsningsforslag som følger:

Kommunen overdrar alle 23 plassene til Sameiet Borggata 4-6-8 (styret) mot en avtalt pris (kommunen har som sagt ikke anledning til å overdra eiendom som ikke er seksjonert til enkeltpersoner, men de har muligheter for å overdra plassene samlet til sameiet/gårdeier). Deretter kan styret selge plassene direkte videre til seksjonseiere i sameiet som har meldt interesse. På denne måten vil kommunen på lovlig måte selge unna sine 23 plasser og våre seksjonseiere vil få en mulighet til å kjøpe en fast garasjeplass.

Sameiet (styret) er positive til denne løsningen under forutsetning at alle garasjeplassene er **forhåndssolgt** og **forhåndsbetalt** slik at sameiet ikke behøver låneopptak eller bruk av oppspart egenkapital for å mellomfinansiere betaling til Oslo Kommune.

Pr. 13. februar 2025 er det 23 seksjonseiere som har meldt interesse for å kjøpe garasjeplass. Noen av disse har ytret ønske om flere garasjeplasser. Det betyr at det virker som at interessen er tilstrekkelig stor og kjøp av kommunens garasjeplasser er gjennomførbart.

Det er bestilt ny takst av garasjelegget (må være maks 3 mnd gammel) og det er antydnet pris per garasjeplass vil ligge mellom 300.000 og 450.000 kroner. Styret jobber selvsagt for å få takst/pris så lav som mulig.

Styrets innstilling

Styret får mandat til å inngå bindende avtale med Oslo Kommune om kjøp av 23 garasjeplasser med det formål om å videreselge plassene uten opphold til seksjonseiere i sameiet som har meldt interesse. Følgende forutsetninger blir gjeldende:

- Styret jobber for å få lavest mulig pris pr. garasjeplass og kan inngå avtale med en øvre/maks innkjøpspris på kr. 325.000,- pr. plass.
- Styret tar et påslag på 5% som blir belastet kjøper av garasjeplassen. Dette blir ført som inntekt til sameiets sparekonto og satt av til fremtidig vedlikehold.
- Seksjonseiere skal forhåndsbetale plassene slik at pengene er på sameiets konto før betalingsfrist til Oslo Kommune utløper. På den måten reduseres sameiets økonomiske risiko og sameiet unngår mellomfinansiering.
- Garasjeplassene tildeles ved tilfeldig loddtrekning der også representanter fra Oslo Kommune er tilstede som ekstern vitne. Dersom det er flere interessenter enn antall tilgjengelige garasjeplasser så kan det naturlig nok ikke garanteres at alle får mulighet til å kjøpe garasjeplass.
- Garasjeplassene overdras til nye eiere uten at garasjelegget reseksjoneres. Garasjelegget forblir uendret og driftes av sameiet (styret) som idag. Garasjeplassene får da med andre ord ikke eget seksjonsnummer, og ny eier vil få en evigvarende bruksrett av garasjeplassen.
- Videresalg av garasjeplassene på et senere tidspunkt reguleres av til enhver tid gjeldende vedtekter i Sameiet Borggata 4-6-8.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å inngå bindende avtale med Oslo Kommune om kjøp av 23 garasjeplasser med det formål om å videreselge plassene uten opphold til seksjonseiere i sameiet under de forutsetninger som er nevnt i styrets innstilling.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Knut Kassa sitt verv som styremedlem er i år på valg. Et styremedlem har et ansvar sammen med øvrige medlemmer for å bidra til styrets beslutningsprosesser og følge opp oppgavene som blir tildelt. Dette kan inkludere alt fra å følge opp utvalgte prosjekter som tildeles den enkelte, sørge for vedlikehold av fellesarealene eller bidra til gode beslutninger i styrets saker.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Kaasa

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lemuriyan Mayilvaganam
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Aktivitet

Styret har avviklet 8 stk. formelle styremøter i tillegg til mye oppdukkende saksarbeid som gjøres pr. telefon og e-post. Vi har erfart større prosjekter og hendelser som i perioder har krevd daglige vurderinger og beslutningsmøter, som eksempel prosjekt med å bytte ut TV og bredbåndsleverandør og installere fiber inn i alle leiligheter, pusse opp alle 6 sportsboder og møter med Oslo Kommune med tanke på seksjonering og salg av garasjeplasser.

Styrets medlemmer er ellers i daglig dialog på telefon / epost og det har også i 2024 vært behov for befaringer og leverandøroppfølging med blant annet håndverkere, elektrikere, kommune og naboer ifm. pågående saker.

Informasjonsflyt

Informasjon har i 2024 i all hovedsak blitt gitt ut på www.vibbo.no/borggata-4-6-8 og noe begrenset ved oppslag i oppgangene ved mer kutte og tidskrisiske behov. All praktisk og nødvendig informasjon sett fra en beboer sitt ståsted skal finnes på VIBBO. Styret vil henstille alle beboere og eiere om å søke etter informasjon på VIBBO.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere om å registrere seg på VIBBO (last ned App'n) og legge inn kontaktinfo på seg selv og evt. leietakere. På den måten vil dere også kunne få automatisk varsel når styret gir ut nyheter og informasjon. Styret er meget tilfreds med VIBBO og har fått mange positive tilbakemeldinger fra både seksjonseier/beboere og leietakere.

Økonomi

Styret økte felleskostnadene med 7,5% fra 1. januar 2024, dette på bakgrunn av store økninger i våre leverandørkostnader (KPI i samfunnet generelt) og noe etterslep grunnet lavere justeringer av felleskostnader årene før.

Fra 01.01.2024 har vi ikke justert felleskostnadene, men vi vil vurderer en liten øning fra 01.07.2025 uten at dette er bestemt.

Sameiet har god økonomi for å opprettholde daglig drift, og vi har et bestemt ønske om å spare opp midler for fremtidig større vedlikehold.

Også tidligere årsberetninger har synliggjort økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer, noe vedlikeholdsplanen også støtter oppunder. Å øke oppsparte midler og felleskostnadene i årene som kommer vil være fornuftig for økonomien til Sameiet Borggata 4-6-8. Men ikke strengt nødvendig. Årlige økninger mellom 4-6 % må forventes.

Vedlikeholdsprosjekter og fremdriftsplan

I 2024 har vi prioritert å pusse opp og oppgradere alle 6 sportsbodene (barnevognrom og sykkelrom), 3 vaskerom og ferdigstilt treningsrommet etter vannskadene som skjedde vinteren 2023.

Vi har også fått etablert en varig og god løsning for å hindre vanninntrengning fra garasje og mot EL-tavler og heissjakt ved garasjen. På takterrassen har vi etablert en bedre inspeksjonsmulighet til sluk i terrassegulv og gjort forarbeider til noe økt trivselsfaktorer som blir utført i 2025 (grillmuligheter, veggbelysning og sitte/benk-muligheter).

Videre har vi endelig fått etablert låser med like nøkler til alle tekniske skap (totalt 79 skap) som nå beskytter infrastruktur til fiber og ringeklokker.

På utvendig areal har vi i 2024 etablert rekkverk utført i smijern både på trappen opp til lekeklassen (bakgården) og ved trappen opp til Enerløkka Park. Videre har vi fjernet hellesteinene utenfor alle 3 inngangspartiene og fått asfaltert.

Det kreves ellers daglig oppfølging og løpende reparasjoner som følge av slitasje og hardt bruk av spesielt dørmiljø, hærverk, tagging, ødelagte dørpumper, utskifting av utvalgte lyskilder/armaturer, knust glassrute, forsøpling og lignende.

Styret har kommunisert i mange år at sameiet vil stå overfor større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Her er en tentativ oversikt over styrets prioriteringer for kjente prosjekter:

2024-2026:

Maling sykkelrom, barnevognrom og vaskerom. UTFØRT

Fiber/TV/Bredbånd. UTFØRT

Møbler/belysning på takterrasse.

Ringeklokker

2026-2030

Vurdere/forprosjekt rehabilitering (tak, fasader, drenering, isolasjon)

Større vedlikehold garasje (vegger, fukt, tak, fallforhold/gulv)

Fornyelse av uteområde/bakgård

Oversikt over historiske vedlikeholdsprosjekt og prioriteringer siden 2006 og frem til i dag finnes avslutningsvis i årsrapporten.

Brannvern

Alle våre systemer og anlegg for brannsikring blir sertifisert hvert år av ekstern leverandør. I 2018 monterte vi brannmannspaneler i hver oppgang, samt utarbeidet visuelle rømningsplaner som ble gjort tilgjengelig ved hver oppgang og i garasjen. 2019 har vært gjenstand for løpende vedlikehold og noen flere utrykninger etter hærverk og tyveri av brannmeldere enn andre år. 2020 og 2021 har vært ordinære driftsår med tanke på brannvern. I forbindelse med utskifting av EL-tavlene er det noen utvalgte branndører som ikke lenger holder på magnetkontakten. Dette ble utbedret våren 2022, sammen med flere andre feil og mangler som dukket opp gjennom året. I 2023 har vi montert LED-teknologi i hele bygget noe som er positivt også for vår totale brannrisiko. Og høsten 2023 gjorde vi en større gjennomgang der vi reparerte en monteringsfeil (ikke avgjørende for selve varslingsanlegget) som har hengt ved anlegget siden 2018.

Byggeprosjekt Smedgata og nabomiljø

Styret har vært aktiv sammen med våre naboer for å kunne påvirke at det prosjekterte nybygget i Smedgata skal bli så godt som mulig for våre beboere. 2022 og 2023 har vært veldig liten aktivitet på tomten, men 2024 blir året der dette prosjektet blir realisert og bygget. Mere informasjon deles løpende på VIBBO.

Ellers har vi hatt flere felles befaringer med ulike etater fra kommunen for å se på forskjønnelse av nærmiljøet vårt og gjøre det til et tryggere uterom for store og små. Vi er med i det offisielle Nabolagsparlamentet der alle våre naboer, bydel Gamle Oslo og egne representanter fra Byutviklingsteamet (kommunen) og politiet møtes ca. hver 8 uke.

Av raske og kortsiktige resultater kan det nevnes at vi har fått etablert mer gate- og parkbelysning, flere parkbenker og søppelbøtter, utendørs treningsapparat, fjernet tagging, økt hyppighet for søppelplukking og oppsyn. I 2024 vil også Enerløkka Park gå gjennom et større arbeid for å bli enda bedre for nabolaget vårt.

Styret ser at det er viktig og nødvendig arbeid å engasjere seg på denne måten i nabolaget. Det er godt samarbeid med våre nærmeste naboer og sammen har vi påvirkning til myndigheter og beslutningstakere som har ressurser til å faktisk imøtekomme oss på noen av våre ønsker og behov.

Rydding av balkonger

Styret jobbet aktivt hele våren og sommeren for å etterleve bestemmelsene i husordensreglene der det kreves at balkonger skal ryddes innen 1. mai.

Dette er et evigvarende prosjekt som vi vil komme til å følge opp hvert år. De fleste viste forståelse når de fikk henvendelse fra styret, mens enkelte krevde mer tid og involvering fra styret før endringer ble synlig. Balkonger skal ikke være en bod/lagerplass for det du ikke lenger har bruk for.

Dette er ikke et arbeid som styret alene vil lykkes med. Vi ber alle sammen om å vise hensyn og respekt til sine naboer: ikke bruk balkongen som lagringsplass og bod. En enkel og anonym måte å be naboen om å rydde balkongen sin er å henge en hyggelig lapp på leilighetsdøren eller i postkassen. Styret kan også om nødvendig bistå, og vi har avtale med bortkjøring som ikke koster veldig mye penger.

Avtaler

Styret har en nyere avtale med ny leverandør på dør- og vinduer som beboere kan benytte seg av når de selv velger å bytte ut på sine respektive seksjoner.

Styret har også gjort en ny leverandøravtale med elektrikerfirma som har skiftet ut belysning på fellesområdene våre. De tilbyr også elektrikertjenester til privatpersoner inne i leilighetene.

I 2024 etablerte vi leverandøravtale med OBOS Open Net for leveringa av fibernett inn til alle leiligheter.

I 2024 gjennomførte vi også en stor anbudskonkurranse om service på heisene våre og valgte å bytte ut TK Elevator til fordel for Heiskompaniet AS. Hovedårsaken var dårlig responstid, manglende serviceutførelse og mye feil på fakturering fra TK Elevator.

Informasjon om leverandører og bilder fra utførte prosjekter er tilgjengelig på VIBBO.

TV/Bredbånd

I 2024 gjennomførte vi prosjektet med å etablere fibernettverk til alle leiligheter. OBOS Open Net ble av årsmøtet valgt som leverandør og det medførte mye jobb for å koordinere kabeltrekk og montering. Avtalen med Telenor ble avvirket.

Styret er veldig tilfreds med leveransene fra OBOS Open Net og montørene. Det var som forventet mange henvendelser i overgangsfasen, men det tok ikke mange ukene før alt var i normal drift og det er ingen pågående klagesaker i dag som styret er kjent med.

Loftsboder

Vi benytter anledningen til å be alle sammen om å bruke loftsbodene til oppbevaring av gjenstander som du ikke trenger til daglig bruk. Ikke bruk balkongen!

Bodarealet har en ryddig oversikt over hvilken bod som tilhører den enkelte seksjon (finnes på veggen ved siden av inngangsdørene på loftet, samt på VIBBO). Det er seksjonseier sitt ansvar å ha lås på sin boddør.

Loftet er kameraovervåket og tilgang til loftet reguleres med den enkeltes dørbrikke.

Leieavtaler

Telenor har 6 antenner som de leier plass til på taket (avtalen ble forlenget med 10 nye år i 2021).

TeliaSonera 8 antenner som de leier plass til på taket. I 2020 har de gjennomført en oppgradering av sitt anlegg og utvidet med 2 nye antenner. I den anledning forhandlet vi frem en liten økning i det årlige honoraret.

Totale inntekter for sameiet er med dette ca. 100.000 kr. pr. år. Inntektene kommer godt med til drift av sameiet.

Søppel og avfall

Styret må regelmessig besørge bortkjøring av gjenstander, møbler, hvitevarer med mere fra søppelrommet. I tillegg er det bestilt 10 søppelcontainere i 2024. Vi erfarer at gjenstander settes på andre steder enn søppelrommet nå som styret i noen år har benyttet muligheten for å gi gebyr ved forsøpling. Dette gjør jobben vår vanskeligere og skaper naturlig nok mye merarbeid for styret.

Vi jobber aktivt for å beholde et godt bomiljø og trivsel. Ber alle beboere om å vise hensyn til sine omgivelser og ta vare på både bygningsmasser og miljø.

Skadeverk

Styret har dessverre måtte bruke noe tid på å rydde opp etter tilsiktede skadeverk på f.eks dørmiljø, heisdører og påkjørt garasjeport.

Dette har vært både frustrerende og tidkrevende og ikke minst gitt oss uforutsette utgifter. Enkelte av sakene har vi klart å oppklare ved bruk av logg fra adgangskontrollsystemet og bilder fra kameraovervåking og de tilfellene har vi klart å inndrive erstatning for. Andre tilfeller har blitt dekket og reparert av styret.

Heiser

Styret opplever generelt god drift på heisene i det daglige, men ser samtidig tendenser til økte utgifter og flere tilfeller av driftsstans mellom servicebesøkene som gir oss store ekstrakostnader.

I 2024 gjennomførte vi også en stor anbudskonkurranse om service på heisene våre og valgte å bytte ut TK Elevator til fordel for Heiskompaniet AS. Hovedårsaken var dårlig responstid, manglende serviceutførelse og mye feil på fakturering fra TK Elevator.

Heiskonsulenten AS støtter styret i faglig oppfølging av de vanskeligste problemstillingene knyttet til heiser (kun ved behov).

Garasjer

Sameiet eier 8 garasjeplasser (av totalt 64). Utleie av plassene gir oss noen ekstra inntekter og bidrar til at det er noen plasser som hele tiden kan være i omløp og disponibel for andre enn faste eiere.

Styret har også etablert en parkeringsplass for MC som leies ut for 400 kr mnd. Denne er p.t ledig.

Skadedyr

Styret jobbet aktivt for å forebygge og sanere alt av skadedyr så raskt vi blir gjort kjent med tilfellene. Vi er derimot helt avhengig av å bli informert fra beboerne. Styret betaler for behandlingen for de som varsler. Finner styret ut at du har skadedyr uten å ha meldt ifra om dette, vil styret besørge for sanering på seksjonseier sin kostnad. Ved sanering av veggdyr må seksjonseier selv dekke kostnader for bortkjøring/transport av eiendeler (dekkes ikke av styret/forsikring).

Gjennom 2024 har styret jobbet aktivt med å bekjempe kakkerlakker i oppgang 6. Her har vi fått hjelp fra forsikringsselskapet og deres underleverandør Pelias. Arbeidet fortsette rinn i 2025.

Klager

Styret har behandlet totalt 3 formelle naboklager i 2024 (nedgang fra 2023). Men det har vært nesten ukentlige henvendelser fra ulike beboere på ulike tema. Klager og henvendelser retter seg mot alt fra støy fra fest og oppussing til uryddige balkonger og forsøpling på fellesareal. Vi merker en økning i antall henvendelser til styret

etter at VIBBO ble tatt i bruk. Dette skyldes nok at det nå oppleves som mye enklere å ha løpende dialog/chat med styret.

Vi ønsker at alle sammen søker etter praktisk informasjon på VIBBO og gjerne at naboene forsøke å snakke sammen før styret kontaktes. Gi oss gjerne tips om det er informasjon som mangler på VIBBO.

Praktisk informasjon om Sameiet Borggata 4-6-8

Styret

Styret har kontor i 1. etasje som benyttes til styremøter og administrative oppgaver for

vaktmester. Se sameiets VIBBO-sider på www.vibbo.no/borggata-4-6-8 for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Borggata 4-6-8 har avtale om vaktmestertjeneste med Knut Kaasa som kan kontaktes på telefon 90 82 11 02 (dagtid).

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler

Nøkler/nøkkelbrikker kan bestilles hos styret som kan kontaktes på sameiets VIBBO-sider:

www.vibbo.no/borggata-4-6-8

Postkasseskilt

Den enkelte beboer bestiller dette gratis hos arve@vassnes-gravering.no

Sameiet betaler for postkasseskilt.

Navn på ringeklokkene

Kontakt styret gjennom www.vibbo.no/borggata-4-6-8

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7728014. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet har ingen ansatte.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borggata 4-6-8 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Fiber og TV

OBOS Open Net er sameiets leverandør av fibernett. Fibernett (internett) er inkludert og obligatorisk i alle leiligheter og betales gjennom felleskostnadene. TV-leveranser må den enkelte seksjonseier selv tegne egne avtaler på ved å bruke en av OBOS Open Net sine underleverandører. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte leverandør på www.obosnett.no

Historikk på større vedlikehold og rehabilitering

2024: Oppussing/maling, alle 6 sportsboder, vaskerom og treningsrom

2024: Uteområde, nytt smijerns rekkverk på 2 trapper og asfalt foran alle inngangsparti

2024: Fibernett

2023: Utskifting av alle lyskilder og overgang til 100% LED på alle fellesareal.

2023: Oppussing/maling av sluse/entre og inngangsparti ved garasje + ny garasjeport

2022: Nye LED-lys i garasje, sykkel og barnevognrom

2021/22: EL-forsyning til bygget, ny hoved EL-tavle + 3 undersentraler

2021: Ladestasjoner EL-bil, etablert infrastruktur og ladeløsning til 64 plasser i garasjeanlegget

2019/20: Div. elektro, lyskilder og dørmiljø (skiftet ut).

2019/20: Inngangsparti, oppgradering

2018: Brannvarsling, nymontering av brannmannspaneler

2017/18: Diverse lysutskifting, utebelysning, utvalgte dørmiljø, rep. tak div.

2017: Brannvarsling, nytt nødlysanlegg.

2017: Sjøpelleområde og treningsrom, oppgradering

2016: Kameraovervåking

2015: Nøkkelfritt dørmiljø. Nøkkelbrikker installert på alle fellesareal

2012/13: Skiftet ut 3 stk. heiser

2012/14: Oppganger/uteareal og ventilasjonsanlegg. Oppussing oppganger og nye postkasser. Oppgradering uteareal og ventilasjonsanlegg / rens.

2009/10: Maling av vinduer og fasade

2008: Brannvarsling. Nytt brannvarslingsanlegg er installert.

2007: Jordfeilbrytere, 2 jordfeilbrytere til hver leilighet.

2006: Inngangsdører er skiftet til aluminium.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGGATEN 4-6-8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budjsettallene 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

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>



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3X87A-0MN48-EJ|AT-267CG-E1U1E-1SY6S

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til inntekter og kostnader

Driftsinntektene er omtrent som forventet. Avviket skyldes at det var budsjettert med en leieinntekt som nok ikke er reell.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det er flere kostnadsposter som har vært noe lavere enn forventet/budsjett 2024.

Resultat

Årets resultat, kr 877 396, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, da dette føres i balansen.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 730 634.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, men kostnader for bredbånd er redusert fra 1.1.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
ORG.NR. 975 801 144, KUNDENR. 5296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 374 380	4 924 272	5 404 000	5 075 000
Andre inntekter	3	218 291	194 587	139 000	139 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 592 671	5 118 859	5 543 000	5 214 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-32 430	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 245	-16 245	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-253 000	-240 601	-261 000	-274 000
Konsulenthonorar	7	-728	-688	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 039 997	-770 046	-1 127 000	-982 000
Forsikringer		-225 884	-198 819	-250 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 613 585	-1 384 977	-1 609 000	-1 804 000
Energi/fyring	10	-105 965	-150 578	-170 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-478 781	-502 990	-570 000	-245 000
Andre driftskostnader	11	-629 476	-584 989	-674 000	-697 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 624 091	-4 112 362	-4 947 000	-4 749 000
DRIFTSRESULTAT		968 580	1 006 497	596 000	465 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	121 017	67 506	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-212 201	-207 563	-210 000	-186 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 184	-140 057	-195 000	-171 000
ÅRSRESULTAT		877 396	866 440	401 000	294 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		877 396	866 440		

SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
ORG.NR. 975 801 144, KUNDENR. 5296

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		72 607	75 399
Forskuddsbetalte kostnader		233 183	312 045
Driftskonto OBOS-banken		1 391 044	952 408
Sparekonto OBOS-banken		3 191 766	3 080 433
SUM OMLØPSMIDLER		4 888 599	4 420 284
SUM EIENDELER		4 888 599	4 420 285
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 053 827	1 176 431
SUM EGENKAPITAL		2 053 827	1 176 431
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 676 807	3 005 319
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 676 807	3 005 319
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 306	98 904
Leverandørgjeld		62 585	47 939
Påløpte renter		1 074	19 487
Annen kortsiktig gjeld		0	72 205
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 965	238 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 888 599	4 420 285
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2025

Styret i Sameiet Borggaten 4-6-8

Mads Skotheimsvik /s/ Knut Erik Kaasa /s/ Mathushan Mayilvaganam /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 613 172
TV/Internett	569 976
Parkering	191 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 374 380

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie	114 587
Forsikringserstatning	16 453
Nøkler	750
Utleie	86 501
SUM ANDRE INNETEKTER	218 291

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 245.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-381 504
Drift/vedlikehold VVS	-24 737
Drift/vedlikehold elektro	-58 106
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 376
Drift/vedlikehold heisanlegg	-354 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 934
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 610
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 231
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 039 997

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-901 979
Renovasjonsavgift	-711 606
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 613 585

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 965
SUM ENERGI / FYRING	-105 965

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-89 454
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 395
Annet driftsmateriale	-18 859
Vaktmestertjenester	-267 500
Renhold ved firmaer	-216 754
Snørydding	-9 512
Andre fremmede tjenester	-2 898
Trykksaker	-1 054

Telefon u/mva	-3 109
Bank- og kortgebyr	-4 599
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-14 345
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-629 476

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter bank	119 562
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 455
SUM FINANSINNEKTER	121 017

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-212 201
SUM FINANSKOSTNADER	-212 201

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Overvåkningskamera		
Tilgang 2014	194 998	
Avskrevet tidligere	-194 998	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

NOTE: 15

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	-1 705 319	
Nedbetalt i år	328 512	
		-2 676 807
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 676 807

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 9.03.25

Selskapsnummer: 5296 Selskapsnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mads Skotheimsvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Alexander Amiri og Erik Lien er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 240.000 kr.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Endring av vedtektene § 4 tredje ledd

Det foreslås å endre vedtektene § 4 tredje ledd fra:

"Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjons[eiere eller disponeres av sameiets beboere. Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

Til:

Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjons[eiere. Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

For

Mot

Sak 7 Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8

Hvilket forslag stemmer du for?

Pkt. 8 er per i dag:

"Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikkanlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres."

Det foreslås en ekstra setning om langvarig oppussing:

"Ved oppussingarbeid med varighet på to uker eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå. "

"Ved oppussingarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".

Sak 8 Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser

Styret får mandat til å inngå bindende avtale med Oslo Kommune om kjøp av 23 garasjeplasser med det formål om å videregjelpe plassene uten opphold til seksjonseiere i sameiet under de forutsetninger som er nevnt i styrets innstilling.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Knut Kaasa

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Lemuriyan Mayilvaganam



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Organisasjonsnummer: 975801144

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. mars kl. 21:00 til 9. mars kl. 23:59 og møtet ble avholdt 5. mars 2025, TEAMS (digitalt, se link).

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Mads Skotheimsvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Alexander Amiri og Erik Lien er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000 ihht. budsjett.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 240.000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av vedtektene § 4 tredje ledd

Fremmet av: Magnus Engebretsen Ervik

Forslag om å fjerne klausul om at det ikke er tillatt å leie ut garasjeplasser til noen utenfor sameiet. Dette vil gjøre det mer attraktivt å kjøpe garasjeplass og rettferdiggjøre prisen som er satt av Oslo kommune. Garasjeiere kan ha leieinntekt i perioder der de ikke disponerer bil eller er bortreist. Ved å vedlikeholde klausul om at garasjeplassen bare kan eies av seksjonseiere sikrer man at plassene ikke blir eid av utenforstående over tid.

Eventuelle skader som skulle oppstå av leietakere av parkeringsplasser kan dekkes av utleier, og vil enkelt kunne spores tilbake ettersom det brukes elektroniske nøkler for å åpne garasjeporten. Videre er garasjeporten åpen i lang tid etter en bil har kjørt ut, og det er ingenting som hindrer utenforstående i å gå inn i garasjen slik dagens situasjon er.

Styrets innstilling

Styret forstår forslaget slik at det er ønskelig å åpne opp for at garasjeplassene i sameiet kan leies ut til leietakere som ikke har tilknytning til sameiet (eksterne). Men at det fortsatt er en klausul om at det er kun seksjonseiere som kan EIE en garasjeplass.

Styret er i utgangspunktet skeptisk til forslaget da dette åpner opp for at vi vil kunne få mange fremmede / eksterne mennesker som frekventerer og får nøkkelbrikker til garasjelegget vårt. Det kan gi noe økt administrasjon for adgangskontrollsystemet.

Styret har også en rolle for å tenke på hva som er sameiets og fellesskapets beste, og vi ser for oss at om det åpnes opp for utleie til hvem som helst i byen, så vil en mulig konsekvens av dette bli økt konkurranse om å



få leid en garasjeplass, høyere utleiepriser og at det blir vanskeligere for beboere i sameiet å få leid seg en garasjeplass.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8

Fremmet av: Magnus Engebretsen Ervik

Foreslår en endring/tilføyelse i husordensreglene pkt. 8 vedrørende nabovarsling ved oppussingsarbeid over lengre tid.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget og synes forslaget er kjempefint. Vi er også åpen for at tidsfristen som er forslått på 2 uker med fordel kan justeres inn og bli enda strengere til å gjelde fra 5 dager.

Styret foreslår følgende ekstra setning som føyes inn i eksisterende husordensregel:

"Ved oppussingsarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Pkt. 8 er per i dag:

"Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikkannlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres."

Det foreslås en ekstra setning om langvarig oppussing:

"Ved oppussingsarbeid med varighet på to uker eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå. "

 **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

"Ved oppussingsarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 14

Antall stemmer for vedtak 2: 18

Antall blanke stemmer: 10

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)



8. Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser

Det er snart 15 års historikk bak denne saken hvor Oslo Kommune har hatt et ønske om selge ut sine 23 garasjeplasser i garasjeanlegget i Sameiet Borggata 4-6-8. Grunnen til at dette ikke har vært gjennomførbart er i all hovedsak manglende seksjonering av plassene som gjør at interne bestemmelser i kommunen gjør det umulig å selge enkeltplasser til enkeltpersoner. Og så har det ikke hjulpet at saken til stadighet har fått nye saksbehandlere i kommunen slik at saken hele tiden har blitt nedprioritert.

I 2024 har saken på nytt hatt fokus og sammen med kommunen har vi gjort et helhjertet forsøk på å få Kartverket til å re-seksjonere garasjeanlegget ved bruk av noen unntaksbestemmelser for å åpne muligheten for at kommunen kan selge plassene direkte til seksjonseiere. Dette lykkes vi ikke med.

Av den grunn er det nå et konkret løsningsforslag som følger:

Kommunen overdrar alle 23 plassene til Sameiet Borggata 4-6-8 (styret) mot en avtalt pris (kommunen har som sagt ikke anledning til å overdra eiendom som ikke er seksjonert til enkeltpersoner, men de har muligheter for å overdra plassene samlet til sameiet/gårdeier). Deretter kan styret selge plassene direkte videre til seksjonseiere i sameiet som har meldt interesse. På denne måten vil kommunen på lovlig måte selge unna sine 23 plasser og våre seksjonseiere vil få en mulighet til å kjøpe en fast garasje plass.

Sameiet (styret) er positive til denne løsningen under forutsetning at alle garasje plassene er forhånds solgt og forhåndsbetalt slik at sameiet ikke behøver låneoptak eller bruk av oppspart egenkapital for å mellomfinansiere betaling til Oslo Kommune.

Pr. 13. februar 2025 er det 23 seksjonseiere som har meldt interesse for å kjøpe garasje plass. Noen av disse har ytret ønske om flere garasjeplasser. Det betyr at det virker som at interessen er tilstrekkelig stor og kjøp av kommunens garasjeplasser er gjennomførbart.

Det er bestilt ny takst av garasjeanlegget (må være maks 3 mnd gammel) og det er antydnet pris per garasje plass vil ligge mellom 300.000 og 450.000 kroner. Styret jobber selvsagt for å få takst/pris så lav som mulig.

Styrets innstilling

Styret får mandat til å inngå bindende avtale med Oslo Kommune om kjøp av 23 garasjeplasser med det formål om å videreselge plassene uten opphold til seksjonseiere i sameiet som har meldt interesse. Følgende forutsetninger blir gjeldende:

- Styret jobber for å få lavest mulig pris pr. garasje plass og kan inngå avtale med en øvre/maks innkjøpspris på kr. 325.000,- pr. plass.
- Styret tar et påslag på 5% som blir belastet kjøper av garasjeplassen. Dette blir ført som inntekt til sameiets sparekonto og satt av til fremtidig vedlikehold.
- Seksjonseiere skal forhåndsbetale plassene slik at pengene er på sameiets konto før betalingsfrist til Oslo Kommune utløper. På den måten reduseres sameiets økonomiske risiko og sameiet unngår mellomfinansiering.
- Garasje plassene tildeles ved tilfeldig loddtrekning der også representanter fra Oslo Kommune er tilstede som ekstern vitne. Dersom det er flere interessenter enn antall tilgjengelige garasjeplasser så kan det naturlig nok ikke garanteres at alle får mulighet til å kjøpe garasje plass.
- Garasje plassene overdras til nye eiere uten at garasjeanlegget resekjoneres. Garasjeanlegget forblir uendret og driftes av sameiet (styret) som idag. Garasje plassene får da med andre ord ikke eget seksjonsnummer, og ny eier vil få en evigvarende bruksrett av garasjeplassen.

- Videre salg av garasjeplassene på et senere tidspunkt reguleres av til enhver tid gjeldende vedtekter i Sameiet Borggata 4-6-8.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å inngå bindende avtale med Oslo Kommune om kjøp av 23 garasjeplasser med det formål om å videre selge plassene uten opphold til seksjonseiere i sameiet under de forutsetninger som er nevnt i styrets innstilling.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Valg av tillitsvalgte

Knut Kassa sitt verv som styremedlem er i år på valg. Et styremedlem har et ansvar sammen med øvrige medlemmer for å bidra til styrets beslutningsprosesser og følge opp oppgavene som blir tildelt. Dette kan inkludere alt fra å følge opp utvalgte prosjekter som tildeles den enkelte, sørge for vedlikehold av fellesarealene eller bidra til gode beslutninger i styrets saker.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Kaasa (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Kaasa

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lemuriyan Mayilvaganam (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lemuriyan Mayilvaganam



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BORGGT. 4-6-8

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20.10.1997

Sist endret på sameiermøte 13.03.2022

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andre. Andre pliktbrudd kan medføre gebyr ihht. sameiets vedtekter.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte. Instruks gitt av vaktmester ihht. vedtekter og husordensregler skal følges av alle beboere og de som gis adgang til leilighetene/eiendommen.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalett papir må ikke kastes i toalettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av dyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og lekeplassen. Lufting av dyr må skje under kontroll. Det er båndtvang for hunder på sameiets område. Dyreekskrementer må fjernes uten opphold.
6. Det er røykeforbud både på innvendig og utvendig fellesområder. Unngå røyking i nærheten av andre beboeres leiligheter.
7. Ved lek og aktivitet på sameiets fellesområder må det vises hensyn slik at det ikke oppstår skade på eiendom eller er til fare eller sjenanse for andre. Barns lek i bakgården skal være avsluttet innen kl.20.00 hele året. Etter denne tid skal barn være i følge med voksne og det skal være stille i bakgården og på balkongene.
8. Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikkanlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres.
9. For å unngå skadedyr er det ikke tillatt å mate fugler fra balkonger, vinduer eller på sameiets uteområde.

- 10.** Balkongene skal ikke være lagerplass for skrot, søppel og lagring av gjenstander. Seksjonseier skal påse at balkongene fremstår som ryddige innen 01. Mai hvert år. Blomster og tørking av tøy skal holdes innenfor egen balkong. Teppebanking på balkongen er ikke tillatt.
- 11.** Grilling med åpen ild tillates ikke på balkonger eller på sameiets felles uteområde. Gass og elektrisk grill er tillatt.
- 12.** Uvedkomne må ikke slippes inn i oppgangene. Pass alltid på å låse dører til sameiets fellesområder.
- 13.** Seksjonseiere/leietakere har opplysningsplikt til styret dersom de oppdager skadedyr i sin seksjon. Dersom dette åpenbart ikke overholdes vil styret kunne kreve kostnadene for sanering dekket av seksjonseier.
- 14.** Av hensyn til rømningsveier, renhold og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander (sykler, skostativer, barnevogner o.l.) stående i trapper eller ganger. Bare dørmatter skal være på gulvplan i gangene. Barnevogner og sykler plasseres på anviste plasser i 1. etg. i hver oppgang.
- 15.** Kjøring i bakgården skal begrenses til de tilfellene store/tunge ting skal lastes ut/inn. Kjøringen skal begrenses til det absolutt nødvendige, aldri mellom kl. 22:00 – 07:00. Kjøring med moped/motorsykler er strengt forbudt.
- 16.** Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utvendige påbegynnes, så som f.eks. maling, montering av antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegget skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
- 17.** Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstandsmedlemmer eller den han har overlatt sin seksjon til, kan sameiet kreve alle direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.
- 18.** Ved bruk av sameiets forsikring skal egenandel belastes eier av den seksjonen som bærer skyld for den aktuelle skaden.
- 19.** Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og søppel fjernes.

20. Det er ikke tillatt å kaste annet enn vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartonger i søppeldunker på søppelrommet. Møbler, tekstiler, elektriske artikler, farlig avfall og annet løstøre skal ikke henses på søppelrommet eller på andre fellesområder.

Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til f.eks kommunens gjenbruksstasjon. Dersom seksjonseier benytter avfall sekker / containere som plasseres på sameiets fellesområde, skal avfallssekkene / container stå i et begrenset tidsrom og seksjonseier har det fulle ansvaret for all forsøpling som følger av dette.

Merkostnader som påløper for sameiet som følge av styrets fjerning av gjenstander av denne art vil bli krevet erstattet.

VEDTEKTER for Sameiet Borggaten 4-6-8

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret på sameiermøte 13.04.2000

Endret på sameiermøte 26.03.2003

Endret på sameiermøte 17.03.2016

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 230 bnr. 6 i Oslo med påstående bygninger.

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 127 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eier-tid, blir betalt.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. I forbindelse med eierskifte eller utleie/framleie må eier betale et gebyr på kr 500,- for postkasseskilt, navnetavle etc.

§ 4

Rett til bruk

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

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

Sameiet har 64 garasje plasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjonseiere eller disponeres av sameiets beboere. Forretningsfører besitter gjeldende eieroversikt og fakturerer garasjeeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis innen den 1. i hver måned av den enkelte sameier.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer og minimum 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er inntil 2 år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger nestleder.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- godkjenning av årsregnskap og forslag til budsjett
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15

Endringer i vedtektene

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

§ 16

Generelle plikter

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

Styret vil kunne utstede gebyr for brudd på generelle plikter med minstesats pålydende 1.000 kroner eller dekning av faktiske påløpte kostnader og administrasjon dersom omfanget overstiger minstesats. Gebyret kreves inn av sameiets forretningsfører og ilegges seksjonseier som er tilknyttet beboer som beviselig er skyld i det aktuelle pliktbruddet.

§ 17

Kontrolltiltak

Sameiet har kameraovervåking og elektronisk adgangskontroll på fellesområder for å forebygge og bidra til identifisering og oppklaring av straffbare forhold og brudd på beboernes generelle plikter jfr. §16.

Videre kan sameiet benytte vaktelskap for å opprettholde ro og orden, kontroll med parkeringsbestemmelsene i bakgård og garasjeanlegg, eller tilsvarende. Kontrolltiltakene skal til enhver tid følge norsk lov.

FERDIGATTEST
(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted Borggaten 4-10 Jnr. 87/0905-M

Arbeidets art Boligblokk

Bygningens art Nybygg

Byggherre Selmer Furuholmen
Postboks 9006 - Vaterland, 0134 OSLO

Byggemelder Anker & Hølaas A/S
Kirkegata 32, 0153 OSLO

Ansvarshavende Anders Schulstock, c/o Selmer Furuholmen Oslo A/S
Postboks 9006 - Vaterland, 0134 OSLO

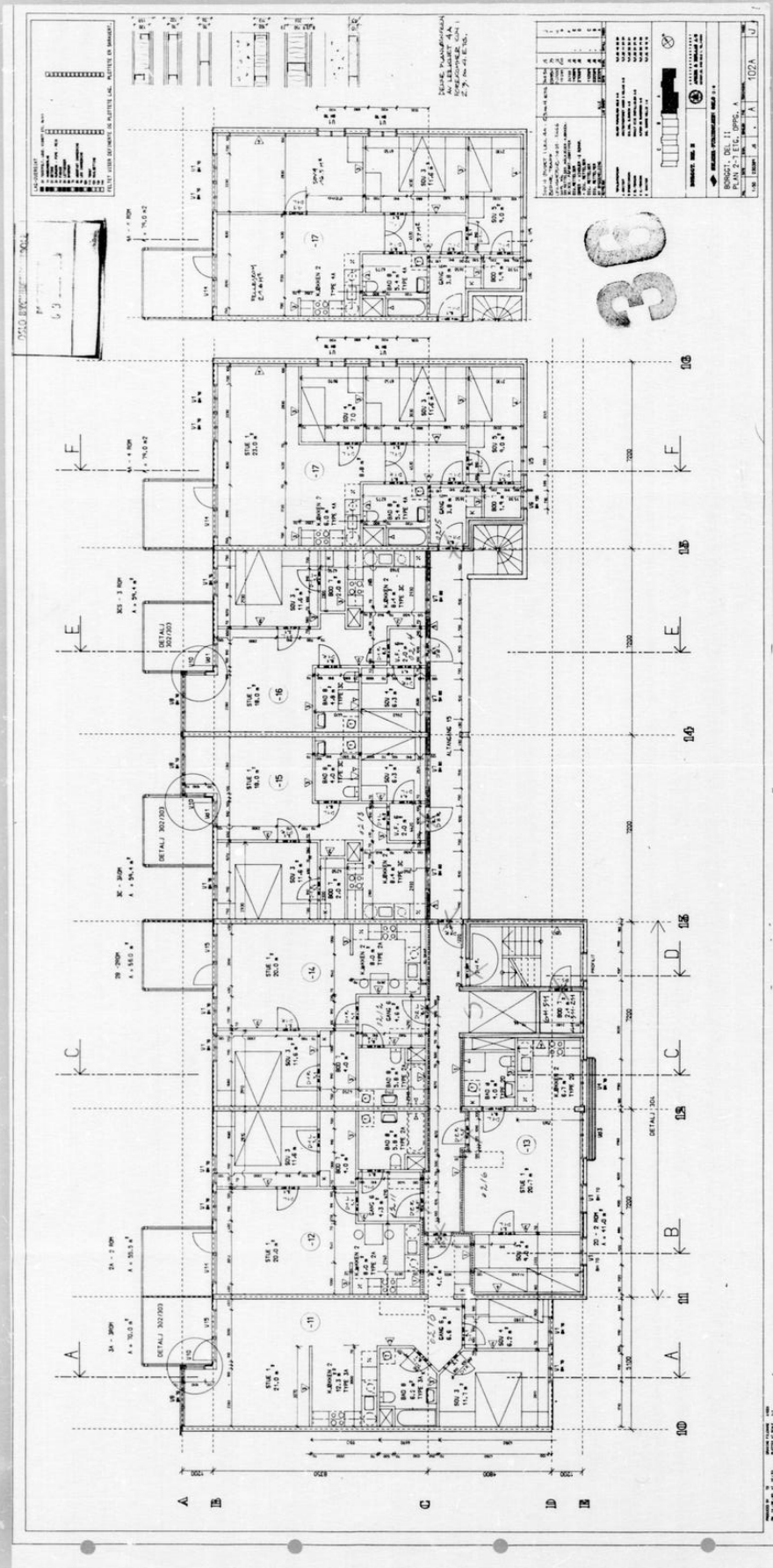
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Oslo bygningskontroll, den 17. oktober 1991

Leif O. Polheim
for Jan Davidsen
Overingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 93.3.ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommerne - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X





Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhendning 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Borggata 8 0650 OSLO
 Matrikkel: Gnr 230, bnr 6, snr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
 + offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
 jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

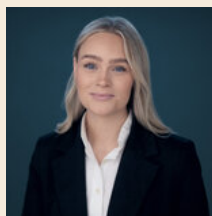
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612