NORDVIK

Eiriks gate 16

1 soverom | 43 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Eiriks gate 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
48	Vedlegg
55	Andre vedlegg
211	Kontaktinfo
214	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
217	Forbrukerinformasjon om budgivning
218	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, romslig og moderne 2-roms selveier med solrik balkong på ca. 9 kvm|Fyring/v.vann/fibernett inkl.|Parkering*

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 630,-**
Totalpris	**4 972 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 877,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eierseksjon**

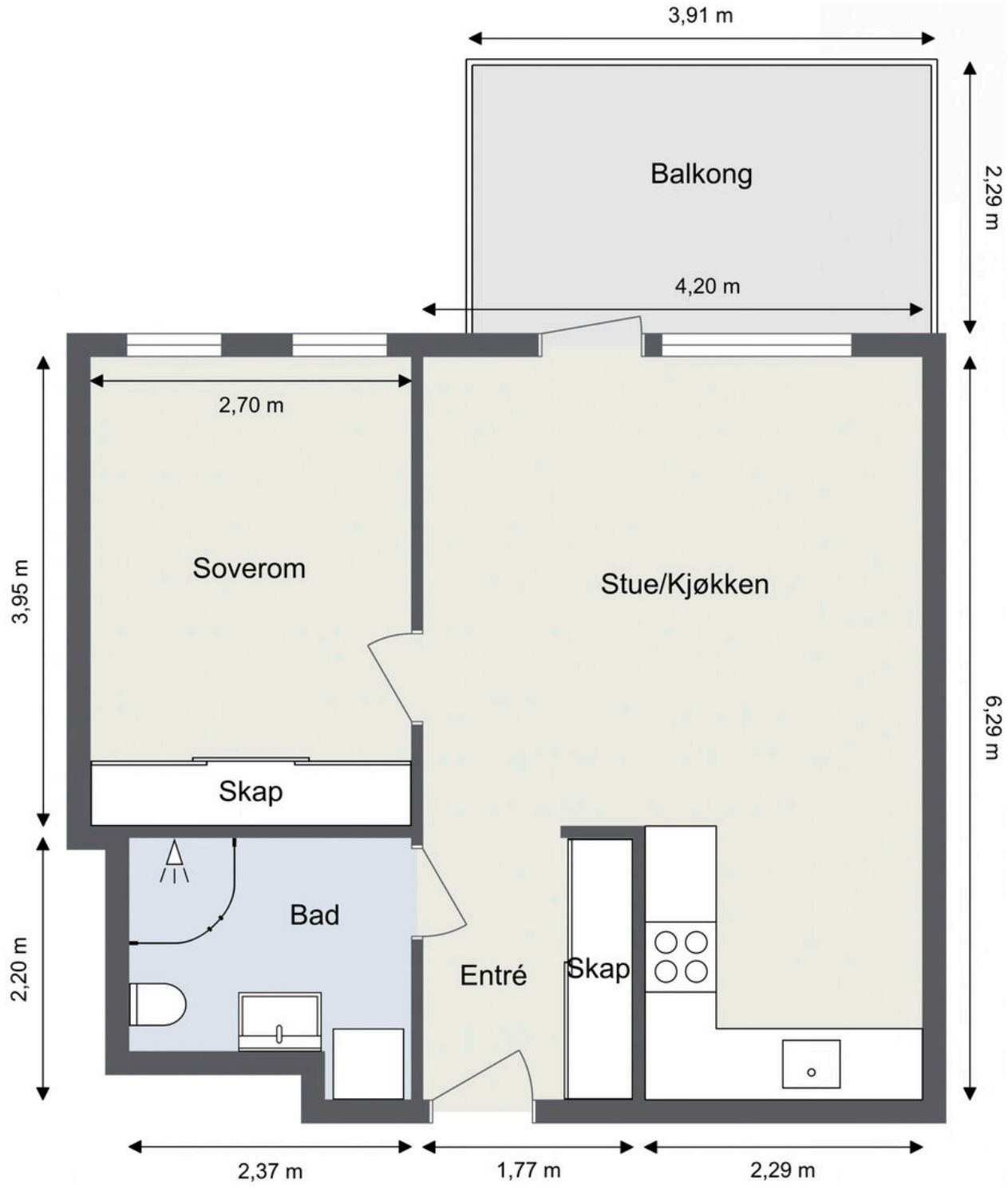
Kort fortalt

Velkommen til Eiriks gate 16! Tiltalende 2-roms selveier i moderne bygg fra 2004 med stor, solrik nordvestvendt balkong og felles takterrasse med utsikt over Oslo by. Fra leiligheten er det kort avstand til Tøyen torg med T-banestasjon og buss, hyggelige restauranter og kaféer.

Høydepunkter:
Stor vestvendt balkong med gode solforhold
Felles takterrasse med fantastisk utsikt og sol hele dagen.
Heis
Garasje med mulighet for leie/kjøp av plass*
Lys og stilrent kjøkken fra 2021.
Pent flislagt bad
Nytt gulv 2021
Nymalt 2022
A-konto fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene.
Fibernett 1000/1000 inkl. i felleskostnadene.
Stor bod på ca. 4 kvm.
Fin og skjermet bakhage
Veldrevet sameie med god økonomi
Beliggende i miljøgate uten gjennomgående trafikk

Kjeller
Total BRA: 4 kvm

Tyder
























DirectDrive 7kg











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0124/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eiriks gate 16, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 619, snr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Maren Larsen

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 630,- (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
2004

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 kvm.

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
4. etasje, 43 m² BRA-I: Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med Pergo laminat fra 2021 og ellers lysmalte flater. I entréen er det montert ny plassbygget skyvedørsgarderobe fra Garderobemannen i 2021, med god plass til sko og yttertøy. Nytt calling-anlegg og ny smart-nøkkel løsning.

Stue/kjøkken
Lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys. I stuen er det god plass til både sofa med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement samt et spisebord ved kjøkkenet.

Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning. Lys og stilren Kvik-innredning fra 2020 med slette fronter og høytrykkslaminert benkeplate med planlimt kompositttkum. Kjøkkener er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en avtrekksvifte koblet på byggets ventilasjonssjakt.

Balkong

Fra stuen er det utgang til solrik nordvestvendt balkong på ca. 9 kvm. På balkongen er det god plass til utemøblement og grill. Det er strømuttak og belysning på balkongen. Balkongen er overbygget, slik at man også får glede av denne på regnværsdager. Balkongen vender mot fin og skjermet bakhage.

Bad
Delikat og tidløst bad fra 2004 bestående av flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt innvendig himling. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en vegghengt servantinnredning, et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Plassbygget skyvedørsgarderobe fra Garderobemannen (2021).

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat. Gulvet ble lagt i 2021.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue/kjøkken. Himlingshøyde ca. 2,27 m målt i entré.
Dører: Glatte innvendige dører.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Platekledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave.

Våtrom:
Bad fra byggeår. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skyvedørsgarderobe i soverom.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet og har normal funksjon.
- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Fordelerskap med fordelerpunkter i skyvedørsgarderobe i entré.
- Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftsventiler i oppholdsrom.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Sikringstavle med jordfeilsautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.
- Det er lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer:
Vinduene er fra byggeåret og fremstår som eldre, noe som medfører redusert isolasjonsevne og økt varmetap over tid.

Ytterdører (balkongdør):
Balkongdøren har alderstypisk slitasje og noe redusert funksjon, særlig knyttet til tetthet og varmetap.

Bad – våtromsgulv:
Det er registrert slitte fuger, svakt fall mot sluk og utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel, noe som øker risikoen for vannskader og fuktpåvirkning.

Bad – våtromsvegger:
Veggene er flislagte og har nådd en betydelig del av forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer.

Bad – fast inventar:
Baderomsinnredningen har tegn til fuktskader og svelling, noe som tyder på påvirkning fra fukt over tid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendige dører (bad):
Døren til badet har et defekt hengsel og knirker ved bruk, noe som gir redusert funksjon og skjev belastning på dør og karm, og det er behov for utbedring innen kort tid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad – hulltaking:
Det var ikke mulig å utføre full fuktmåling i konstruksjonen på grunn av veggtype, noe som gjør at tilstanden ikke er fullstendig vurdert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Sameiet har et garasjeanlegg i kjelleretasjen hvor det er tidvis mulighet for leie/kjøp av parkeringsplass. Leie av parkering koster ca. kr. 1 200,- per mnd. Sameiet har en åpen markedsplass for leie/kjøp av garasjeplass. Se mer her:
https://borghaven.com/fellesomrader/garasjeplasser-markedsplass/

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
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025: Byttet kjøkkenventilator etter at tidligere vifte ikke fungerte som den skulle, utført av fagperson (faktura er fremvist).

Sammendrag selgers egenerklæring
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vet ikke annet enn at det har vært utført kontroll av ventilasjonsanlegg

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av kjøkkenvifte

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I sagsrapporten da jeg kjøpte boligen i 2023

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004.
Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Balkong:
Balkong i metall- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Salg og bortleie skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering før innflytting/overtagelse av seksjonen. Den enkelte sameiers bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsareal skal ligge innenfor rammen av formålet med bruksenheten.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 877,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 877,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann og fyring a-konto, internett (BLIX, 1000/1000 mbps), felles forsikring, kommunale avgifter, renhold- og trappevask, drift og vedlikehold, vakthold og forretningsførsel m.m.

Oppvarming a-konto: kr 731,-
Bredbånd: kr 129,-
Felleskostnader: kr 3 017,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 006 093,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 024 373,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Borghaven, orgnr. 987456256

Om sameiet
Sameiet Borghaven består av 140 seksjoner.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987456256, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune .

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.
- Boligsameiets hjemmeside: home.solibo.no/hp/borghaven/
- Sameiet praktiserer dugnadsgebyr.
- Avtale om vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomstjenester AS.
- Sameiet har avtale med Proff Security om vakthold.
- Sameiet har avtale med Teamclean AS om renhold av fellesarealene.

Styrets arbeid og drift
Sameiet har et aktivt og velfungerende styre som ivaretar drift, vedlikehold og oppfølging av eiendommen i tråd med gjeldende regelverk. Styret har en strukturert arbeidsform med jevnlige møter og løpende dialog, noe som sikrer effektiv håndtering av både daglig drift og større saker. Informasjon til beboere formidles fortløpende via digitale kanaler.

Økonomi
Sameiet har en solid og sunn økonomi. Reduserte energikostnader som følge av gunstige avtaler, kombinert med god avkastning på oppsparte midler, bidrar til en stabil økonomisk situasjon. Dette gir et godt grunnlag for fremtidig vedlikehold og utvikling.

Vedlikehold og oppgraderinger
Det er gjennomført omfattende arbeid i parkeringsgarasjen, som har vært sameiets største prosjekt i perioden. Tiltakene er gjennomført for å sikre byggets konstruksjoner og forlenge levetiden. Arbeidene inkluderer blant annet rehabilitering av betong, etablering av moderne korrosjonsbeskyttelse, forbedret overflatebehandling og installasjon av overvåkingssystemer som gir bedre kontroll på fremtidig tilstand. Tiltakene legger til rette for mer forutsigbart vedlikehold fremover og bidrar til å bevare eiendommens verdi over tid.

Praktiske forbedringer for beboere
Sameiet har etablert bildelingsordning i garasjeanlegget, som gir beboere enkel tilgang til bil uten behov for eget bilhold. Det er også installert fuktalarmer i tekniske

installasjoner, noe som har vist seg svært effektivt for å forebygge vannskader.

Sikkerhet og drift
Det er fokus på trygghet og adgangskontroll i bygget, og beboere oppfordres til å bidra til sikkerheten. Sameiet har også gjennomført leverandørbytter som har gitt både kostnadsbesparelser og bedre digitale løsninger for beboerne.

Teknisk tilstand og fremtidig vedlikehold
Det er utarbeidet en helhetlig tilstandsanalyse av bygningsmassen. Denne viser at eiendommen er i tilfredsstillende stand, men med planlagt vedlikeholdsbehov over tid. Vedlikeholdsarbeidet er godt planlagt, med hovedtyngden av kostnader forventet lengre frem i tid. Dette gir sameiet gode forutsetninger for å bygge opp reserver og unngå brå økninger i felleskostnader. I nær fremtid prioriteres blant annet videre arbeid i garasje, forebyggende fasadetiltak, oppgraderinger i fellesarealer og forbedring av tekniske anlegg.

Øvrige forhold
Det er gjennomført rens av ventilasjonsanlegg med dokumentert forbedret luftkvalitet i de fleste leiligheter. Sameiet har også håndtert tekniske utfordringer, blant annet med heis, på en effektiv måte gjennom leverandørbytte.

En tidligere rettslig avklaring knyttet til vedlikeholdsansvar har bekreftet gjeldende praksis i sameiet, og bidrar til tydeligere ansvarsforhold fremover.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet den siste tiden:
- 2020: To-årlig obligatorisk sikkerhetskontroll av heisene har blitt gjennomført av Norsk Heiskontroll AS. Det var noen ikke-kritiske avvik, og dette har blitt utbedret i jan/feb.
- 2020: Varmtvann fra fjernvarmen sirkulerte med høyt trykk og temperatur. Dette slet på rørene og det oppsto stadige vannlekkasjer. Styret byttet sirkulasjonsledning over til plast i kjelleren, og skrudde av sirkulasjon oppover til leilighetene. Ulempen her er at det tar lengre tid før det kommer varmt tappevann.
Fordelen er at vi unngår lekkasjer i innstøpte kobberrør i f eks bad og under gulv, noe som antagelig sparer oss for betydelige kostnader. Styret er utilfreds med at det tar lang tid før det kommer varmtvann og jobber med VVS-ingeniør for å bedre dette på sikt.
- 2019: ENØK-tiltak i fellesareal. Bestilt vedlikeholdsrapport. Bytte sirkulasjonsledning i kjeller.
- 2018: Tilrettelegging for el-bil lading. Vasket fasade. Bonet fellesareal. Alle ytterdører er justert. Merket opp garasjeplasser.
- 2017: Rens av samtlige ventilatorkanaler samt kontroll av ventilatorhetter.
- 2016: Ferdigstilt maling av oppganger, 10, 12 og 14.
- 2015: Malt oppgang 16.
- 2014: Malt oppgang 18.
- 2012: Utvendig postkasser flyttet inn i oppgang.
- 2011: Elektromekanisk låssystem. Rekkverk langs sokkelen på bygningen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknytte sikringsordning.

Det er ingen lån registrert på selskapet. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 1 126 451,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 43 300,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Bruk av engangsgrill eller kulegrill på balkonger, plattinger foran leilighetene i 1. etasje og felles takterrasse er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes vanligvis vår- og høstdugnad.

Dugnadsgebyr. Beløpet kreves inn sammen med ordinære felleskostnader. Ved deltakelse på dugnad, refunderes tidligere innbetalt beløp.

Se vedlagte husordensregler og vedtekter for informasjon beboernes vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
I følge styreleder reguleres ikke Sameiets vedtekter eller husordensregler dyrehold, så dyrehold er tillatt såfremt dette ikke påfører andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83978938

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 404 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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Nedre Tøyen i Gamle Oslo, et urbant og levende område med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i et populært nabolag med en fin kombinasjon av byliv, servicetilbud og grønne omgivelser.

Daglige gjøremål er enkle å gjennomføre med både Joker og Coop Extra like i nærheten, hvor Joker også holder åpent på søndager. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester ligger Tøyen Torg kun en kort spasertur unna. Området byr på et variert tilbud av spisesteder og møteplasser, blant annet ZZ Pizza, Preik i Gamlebyen og den populære nabolagskafeen Lille Tøyen Kolonial.

For rekreasjon og fritid har du flere flotte grøntområder i umiddelbar nærhet, som Kampen park, Tøyenparken og Botanisk hage. Nyoppussede Tøyenbadet fra 2025 ligger også kun en kort spasertur unna. Området tilbyr gode treningsmuligheter med blant annet Tøyen Fitness og CrossFit Gamlebyen i nærheten. I tillegg har du enkel tilgang til det rike kulturtilbudet på Grønland og i Gamlebyen.

Kollektivtilbudet er svært godt, med Tøyen T-banestasjon kun få minutters gange fra boligen. Herfra har du enkel tilgang til alle byens linjer. I tillegg finnes flere buss- og trikkeforbindelser i nærområdet. For lengre reiser er det kort avstand til både Tøyen stasjon og Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.10.2026

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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 avsatt til hovedformål byggeområde for boliger/almennytting formål (barnehage), nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. i reguleringsplan, S-3873, vedtatt 19.12.2001.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Eiriks gate 11 B - bruksendring av stall i bakgård til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/07722 - Byggesak

Jens Bjelkes gate 76 A - rehabilitering av tre piper
Saksnummer: 2025/21502 - Byggesak

For mer 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/

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

301/231/619/81:
13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Best om rettigheter og plikter til fellesareal.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Forbud mot innhegning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2026 - Dokumentnr: 317884 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.08.2004 - Dokumentnr: 54966 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/80984
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 15,98, 99, 100, 101, 102, 104, 106, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 116, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140.

09.12.2005 - Dokumentnr: 84938 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 141
Formål: Næring
Sameiebrøk: 19684/100668
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/80984

09.12.2005 - Dokumentnr: 84938 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668

11.10.2006 - Dokumentnr: 485691 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 787/100668
Sammenslått til:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 508/100668
Sammenslått til:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 514/100668
Sammenslått til:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 811/100668
Sammenslått til:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 620/100668
Sammenslått til:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 640/100668
Sammenslått til:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 265/100668
Sammenslått til:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslått til:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 335/100668
Sammenslått til:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 621/100668
Sammenslått til:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 640/100668
Sammenslått til:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 265/100668
Sammenslått til:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 408/100668
Sammenslått til:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 335/100668
Sammenslått til:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 758/100668
Sammenslått til:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 393/100668
Sammenslått til:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 324/100668
Sammenslått til:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 578/100668
Sammenslått til:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 562/100668
Sammenslått til:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 320/100668
Sammenslått til:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 308/100668
Sammenslått til:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 260/100668

Sammenslått til:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslått til:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668
Sammenslått til:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslått til:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslått til:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslått til:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslått til:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslått til:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslått til:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslått til:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslått til:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslått til:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslått til:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslått til:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslått til:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslått til:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 751/100668
Sammenslått til:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 729/100668
Sammenslått til:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslått til:
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslått til:
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslått til:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslått til:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslått til:
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668
Sammenslått til:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslått til:
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslått til:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslått til:
Snr: 53

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslått til:
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslått til:
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslått til:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslått til:
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslått til:
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslått til:
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslått til:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslått til:
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslått til:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslått til:
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 751/100668
Sammenslått til:
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 729/100668
Sammenslått til:
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslått til:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslått til:
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslått til:
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslått til:
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslått til:
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668
Sammenslått til:
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslått til:
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslått til:
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslått til:
Snr: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslått til:
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslått til:
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslått til:
Snr: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668

Sammenslått til:
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslått til:
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslått til:
Snr: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslått til:
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslått til:
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslått til:
Snr: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslått til:
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1480/100668
Sammenslått til:
Snr: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslått til:
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslått til:
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslått til:
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslått til:
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 907/100668
Sammenslått til:
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 506/100668
Sammenslått til:
Snr: 100
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 631/100668
Sammenslått til:
Snr: 101
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1028/100668
Sammenslått til:
Snr: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 714/100668
Sammenslått til:
Snr: 103
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 311/100668
Sammenslått til:
Snr: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 745/100668
Sammenslått til:
Snr: 107
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 714/100668
Sammenslått til:
Snr: 108
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 311/100668
Sammenslått til:
Snr: 110
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslått til:
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 745/100668
Sammenslått til:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 420/100668
Sammenslått til:
Snr: 113
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 646/100668
Sammenslått til:
Snr: 114
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 338/100668
Sammenslått til:
Snr: 115

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 300/100668
Sammenslått til:
Snr: 116
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 555/100668
Sammenslått til:
Snr: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 638/100668
Sammenslått til:
Snr: 118
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslått til:
Snr: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 302/100668
Sammenslått til:
Snr: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 331/100668
Sammenslått til:
Snr: 121
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 701/100668
Sammenslått til:
Snr: 122
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 877/100668
Sammenslått til:
Snr: 123
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 806/100668
Sammenslått til:
Snr: 124
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 844/100668
Sammenslått til:
Snr: 125
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 849/100668
Sammenslått til:
Snr: 126
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668
Sammenslått til:
Snr: 127
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 525/100668
Sammenslått til:
Snr: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 635/100668
Sammenslått til:
Snr: 129
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 849/100668
Sammenslått til:
Snr: 130
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668
Sammenslått til:
Snr: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 353/100668
Sammenslått til:
Snr: 132
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 825/100668
Sammenslått til:
Snr: 133
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 919/100668
Sammenslått til:
Snr: 134
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 345/100668
Sammenslått til:
Snr: 135
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 257/100668
Sammenslått til:
Snr: 136
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 351/100668
Sammenslått til:
Snr: 137
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668
Sammenslått til:
Snr: 138
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 304/100668
Sammenslått til:
Snr: 139
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 330/100668
Sammenslått til:
Snr: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 786/100668
Sammenslått til:
Snr: 141
Formål: Næring
Sameiebrøk: 19684/100668
Sammenslåing av:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 787/100668
Sammenslåing av:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 508/100668
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 514/100668
Sammenslåing av:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 811/100668

Sammenslåing av:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 620/100668
Sammenslåing av:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 640/100668
Sammenslåing av:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 265/100668
Sammenslåing av:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslåing av:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 335/100668
Sammenslåing av:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 621/100668
Sammenslåing av:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 640/100668
Sammenslåing av:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 265/100668
Sammenslåing av:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 408/100668
Sammenslåing av:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 335/100668
Sammenslåing av:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 758/100668
Sammenslåing av:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 393/100668
Sammenslåing av:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 324/100668
Sammenslåing av:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 578/100668
Sammenslåing av:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 562/100668
Sammenslåing av:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 320/100668
Sammenslåing av:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 308/100668
Sammenslåing av:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 260/100668
Sammenslåing av:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslåing av:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668
Sammenslåing av:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslåing av:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslåing av:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
Snr: 35

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslåing av:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslåing av:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslåing av:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 751/100668
Sammenslåing av:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 729/100668
Sammenslåing av:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslåing av:
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslåing av:
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslåing av:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslåing av:
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668
Sammenslåing av:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslåing av:
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslåing av:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslåing av:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslåing av:
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668

Sammenslåing av:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslåing av:
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 751/100668
Sammenslåing av:
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 729/100668
Sammenslåing av:
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslåing av:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslåing av:
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslåing av:
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslåing av:
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668
Sammenslåing av:
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslåing av:
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslåing av:
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
Snr: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
Snr: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslåing av:
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslåing av:
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
Snr: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslåing av:
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 751/100668
Sammenslåing av:
Snr: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 729/100668
Sammenslåing av:
Snr: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslåing av:
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslåing av:
Snr: 96

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslåing av:
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 907/100668
Sammenslåing av:
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 506/100668
Sammenslåing av:
Snr: 100
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 631/100668
Sammenslåing av:
Snr: 101
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1028/100668
Sammenslåing av:
Snr: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 714/100668
Sammenslåing av:
Snr: 103
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 311/100668
Sammenslåing av:
Snr: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 745/100668
Sammenslåing av:
Snr: 107
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 714/100668
Sammenslåing av:
Snr: 108
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 311/100668
Sammenslåing av:
Snr: 110
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 745/100668
Sammenslåing av:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 420/100668
Sammenslåing av:
Snr: 113
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 646/100668
Sammenslåing av:
Snr: 114
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 338/100668
Sammenslåing av:
Snr: 115
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 300/100668
Sammenslåing av:
Snr: 116
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 555/100668
Sammenslåing av:
Snr: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 638/100668
Sammenslåing av:
Snr: 118
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslåing av:
Snr: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 302/100668
Sammenslåing av:
Snr: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 331/100668
Sammenslåing av:
Snr: 121
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 701/100668
Sammenslåing av:
Snr: 122
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 877/100668
Sammenslåing av:
Snr: 123
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 806/100668
Sammenslåing av:
Snr: 124
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 844/100668
Sammenslåing av:
Snr: 125
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 849/100668
Sammenslåing av:
Snr: 126
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668

Sammenslåing av:
Snr: 127
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 525/100668
Sammenslåing av:
Snr: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 635/100668
Sammenslåing av:
Snr: 129
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 849/100668
Sammenslåing av:
Snr: 130
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668
Sammenslåing av:
Snr: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 353/100668
Sammenslåing av:
Snr: 132
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 825/100668
Sammenslåing av:
Snr: 133
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 919/100668
Sammenslåing av:
Snr: 134
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 345/100668
Sammenslåing av:
Snr: 135
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 257/100668
Sammenslåing av:
Snr: 136
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 351/100668
Sammenslåing av:
Snr: 137
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668
Sammenslåing av:
Snr: 138
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 304/100668
Sammenslåing av:
Snr: 139
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 330/100668
Sammenslåing av:
Snr: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 786/100668
Sammenslåing av:
Snr: 141
Formål: Næring
Sameiebrøk: 19684/100668

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:35
Bruksrett til grunn for reaparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619
Gjelder denne registerenheten med flere

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 budforhøyelser 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 dekningssalg 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:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 500,-
Grunnpakke Leilighet (Oppr. kr. 9.500,-) kr. 6 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 550,- 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. 3 900,-.

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 3. mai 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Eiriks gate 16

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**5 min** 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**8 min** 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**12 min** 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**13 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**16 min** 1.4 km
Hersleb videregående skole	**11 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**20 min** 1.7 km

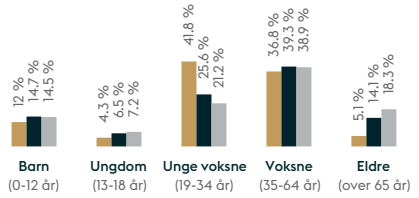
Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	**5 min** 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**6 min** 0.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**13 min** 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**16 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 1.4 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	**5 min** 0.4 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	**5 min** 0.4 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Schubelersgate friområde balløe...	5 min
Sverresgate park balløkke	5 min
CrossFit Gamlebyen	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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

EIRIKS GATE 16, 0650 OSLO

Gnr: 230 Bnr: 619 Seksjon: 81
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	13/03/2026
Utskriftsdato:	16/03/2026
Oppdragsnummer:	99107
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4.etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Byttet kjøkkenventilator etter at tidligere vifte ikke fungerte som den skulle, utført av fagperson (faktura er fremvist).

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2004, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører

Tilstandsgrad 3:

- Innvendige dører – *utbedring estimert til kr. 1 000 – 5 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 000 – 5 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Maren Kristin Larsen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel. , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 230 Bnr: 619 Seksjon: 81
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3404.7 m²
Eierbrøk seksjon:	526 / 100668
Hjemmelshaver:	Maren Kristin Larsen
Adresse:	Eiriks gate 16, 0650 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Nøkkelbefaring	13/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring pr telefon.		
Egenerklæring	13/03/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 09.03.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	12/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2004

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	43	0	0	9
Sum bolig:	43	4	0	9
Sum BRA:	47			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering: 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

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004.
Tilstandsvurdering:	Døren 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 normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Dør mot bad knirker noe ved åpning/lukkes, det anbefales at døren justeres. Øvre dørhengsel til baderomsdør er defekt, noe som kan medføre redusert funksjon og skjev belastning på dørblad og karm, og hengselet må derfor skiftet. TG3 er gitt på grunn av defekt dørhengslet mot bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på utskiftning av dørhengsler mot badet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 1 000-5 000,-

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken og entré
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 metall- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon.
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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skyvedørsgarderobe i soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet og har normal funksjon.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Fordelerskap med fordelerpunkter i skyvedørsgarderobe i entré.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftsventiler i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Platekledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2020/2021, ifølge tidligere salgsoppgave.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Ifølge tidligere salgsannonse ble gulvet montert i 2021. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,27 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og frostedeglassfronter i soverom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilsautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- 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? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Det er observert løs kontakter/brytere i bad. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte slitte fuger, det anbefales at disse utbedres.
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

TG2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, 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: 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. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i skyvedørsgarderobe i soverom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag 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 ivaretatt. 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. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), 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 takstoppdrag. 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 befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maren Kristin Larsen	9578-5999-4-4312833	2026-05-03 10:21:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
3. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0124/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eiriks gate 16, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Maren Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83978938
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Vet ikke annet enn at det har vært utført kontroll av ventilasjonsanlegg

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av kjøkkenvifte

---

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.

Nei

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I sagsrapporten da jeg kjøpte boligen i 2023

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 endinger 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: 14-0124/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Maren Kristin Larsen	**2026-05-03**

Identifikasjon

Maren Kristin Larsen

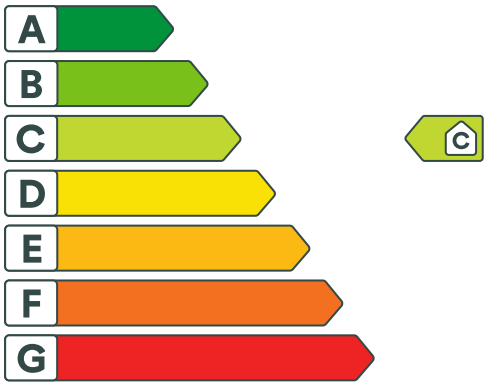
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Eiriks gate 16, 0650 OSLO	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289526**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81776717**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **619**
Seksjonsnummer **81**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
112,39 kWh/m²	**7 060 kWh**



Eiriks gate 16, 0650 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Eiriks gate 16, 0650 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Infoland 9148774

Deres ref.: 14-0124/26. Vår ref.: 10121-1-081 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Borghaven
Organisasjonsnr:	987456256
Seksjonseier:	Larsen, Maren Kristin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	081
Adresse:	Eiriks gate 16, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	81
Gnr.	231
Bnr.	619

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikringsnr 83978938
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har et garasjeanlegg i kjelleren med 83 oppmerkede plasser. Disse er skilt ut som en samleseksjon. De som har kjøpt garasjeplass eier en ideell 1/83 av gnr 231, bnr. 619 og snr 141 i Oslo. Garasjeplassene kan ikke selges ut av sameiet. De kan følge boligseksjonen ved salg eller selges internt i sameiet. Viser til sameiets vedtekter. Dersom det kun er leiligheten som skal selges, må dette fremgå tydelig i eierskiftemeldingen. Det påløper felleskostnader for parkering. I tillegg vil det tilkomme et administrasjonsgebyr til forretningsfører i henhold til gjeldende prisliste.
Vi er ny forretningsfører fra 01.04.2026, tidligere forretningsfører Solibo.
Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Det er ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 877,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming akonto	731,00	
Bredbånd	129,00	
Felleskostnader	3 017,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (mottatt fra tidligere forretningsfører):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	95,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	23 419,-
Gjeld:	7 843,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS 22865852.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Roheim Justad, e-post: styret@borghaven.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Borghaven
26. februar 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HØRINGSPERIODE

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

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

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 23.02.26

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

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

Til eiere i Sameiet Borghaven

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

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



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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

Sak 6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Aleksander Nessa

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Aleksander Nessa.
Som protokollvitne foreslås Kristoffer Roheim Justad.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: www.borghaven.com

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 83978938

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styrets beretning for driftsperioden 2025–2026

Styret

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

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

Styremøter og arbeidsform

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

Økonomi

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



Større prosjekter – parkeringsgarasjen

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

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

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

Kort om hva som har skjedd i garasjen:

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

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

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

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

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

Bildeling i garasjen – samarbeid med Hyre AS

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

Fuktalarmer i fordelerskap - oppdatering

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

Sikkerhet og adgangskontroll

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

Leverandørbytter

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

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

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

Rens av ventilasjon

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

Tilstandsanalyse av bygningsmassen

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

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

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

Hovedfunn og kostnadsbilde

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

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

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

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

Tiltak de neste tre årene

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

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

Dugnader

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

Heisanlegg

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

Varmekabler i takrenner

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

Rettsprosess med seksjonseier

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

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

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

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

Oppfølging av målere

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

Støy fra treningssenter i nabogård

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Borghaven

Orgnr: 987 456 256

Disponible midler

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

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC Oneflow ID 13476600 Side 1 / 10

Sameiet Borghaven

Resultatregnskap 2025

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

✔ Signert 09-02-2026 18:55:14 UTC Oneflow ID 13476600 Side 2 / 10

Sameiet Borghaven

Balanse 2025

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

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	5 314 764
Kabel-TV/Internett	215 172
Parkering	329 000
Sum innkrevde felleskostnader	**5 858 936**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	358 843
Vaktmestertjenester tillegg	1 638
Sum vaktmestertjenester	**360 481**

NOTE 8 - RENHOLD

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

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC

Sameiet Borghaven

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC

		Sameiet Borghaven
NOTE 13 - AKSJER OG FONDSANDELER		
KLP Kort Horisont P		
Beholdning pr. 01.01.25	927 459	
Kjøp av verdipapirfond	27 511	
Salg av verdipapirfond 2025	0	
Interest	27 511	
Verdiutvikling i perioden	8 212	
Markedsverdi pr. 31.12.25		990 694
KLP Likviditet P		
Beholdning pr. 01.01.25	983 011	
Kjøp av verdipapirfond	988 092	
Salg av verdipapirfond 2025	75 000	
Interest	88 092	
Verdiutvikling i perioden	56 140	
Markedsverdi pr. 31.12.25		1 864 151
Sum AKSJER OG FONDSANDELER		**2 854 845**
NOTE 14 - BRENSELREGNSKAP		
Kostnader på oppvarmingsanlegget		-1 036 206
Betalt fra eierne		1 349 976
Overført brensel fra tidligere år		86 221
SUM BRENSELSREGNSKAP		**399 992**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGHAVEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGHAVEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorstelnsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Christian Brun Løkkeberg stiller til valg som styremedlem for 2 år

Stian Ruud stiller til valg som styremedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

Forslagsstiller:

Seksjonseier Marit Eskeland og Bjørn Ivar Kruke

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

Bakgrunn:

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

HUSORDENSREGLER

Endret på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 03.04.2013 og 10.03.2015.

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

Hensikt

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

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00.
Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomgods, emballasje m.m.) i fellesareal plukkes opp senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller andre fellesområder innendørs. Selv om det er hengt opp nabovarsel må man ta hensyn til naboene og det skal være ro i bygget på natten.

Orden i fellesområdene

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

Grilling

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

Parabolantenne

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

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

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

Det innføres en ordning for dugnadsgebyr på kr 50,- pr mnd. Beløpet kreves inn sammen med ordinære felleskostnader. Ved deltakelse på dugnad, refunderes tidligere innbetalt beløp.
Ved eierskifter gjøres dette opp mellom kjøper og selger direkte.

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

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

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

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

Brudd på husordensreglene

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

Erstatningsansvar

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

Skadedyr

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

Postkasseskilt

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

Markiser

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

Melding av forsikringsskade

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

VEDTEKTER
FOR

SAMEIET BORGHAVEN

Vedtatt av sameiermøtet 20.09.04.
Endring vedtatt på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 17.03.2014, 08.03.2018, 07.03.2019, 03.03.20, 01.03.2021, 26.02.2023 og 14.03.2025

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og Formål ..... s. 2

§ 2 Forholdet til eierseksjonsloven ..... s. 2

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3 Årsmøte ..... s. 2

§ 4 Styret ..... s. 4

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5

§ 6 Vaktmester ..... s. 5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett ..... s. 6

§ 8 Benyttelse og husorden ..... s. 6

§ 9 Fellesutgifter ..... s. 7

§ 10 Vedlikeholdsfond ..... s. 7

§ 11 Ansvar ..... s. 7

§ 12 Mislighold ..... s. 7

§ 13 Utvidet panterett ..... s. 8

§ 14 Garasjeplasser ..... s. 8

§ 15 Særlige vedlikeholdsreguleringer ..... s. 8

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og formål

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

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

§ 2 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3 Årsmøtet

a. Deltakelse i årsmøtet

Årsmøte er sameiets øverste organ. Hver seksjonseier har i årsmøtet en stemme pr. seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Garasjesameiet har i årsmøtet en stemme. Foruten den stemmeberettigede kan garasjesameiet sende en representant med møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt til møteleder for protokollering

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Styrets kompetanser
Styret kan ved enstemmig vedtak endre sameiets husordensregler.

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

Styret kan ikke ettergi forfalte felleskostnader.

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

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

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett
Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin seksjon med tilhørende tilleggsareal ved salg, bortleie og pantsettelse, med mindre annet følger av loven eller vedtektene. En seksjonseier kan for egen regning og risiko med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Salg og bortleie skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering før innflytting/overtagelse av seksjonen. Den enkelte sameiers bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsareal skal ligge innenfor rammen av formålet med bruksenheten. Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte. Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt

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

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

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

§ 9 Fellesutgifter
Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøken, dog slik at utgifter som alene refererer seg til garasjeseksjonen kun skal belastes denne og utgifter som alene refererer seg til boligseksjonene kun skal belastes disse. Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den forholdsmessige del av sameiets utgifter som faller på vedkommende seksjon, i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt om dette av årsmøtet. De samlede årlige utgifter beregnes i henhold til budsjett, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken og deles i månedlige rater som forfaller til betaling den 1. i hver måned.
Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet a-konto etter individuelle målere i den enkelte seksjon. A-konto avregning foretas en gang i året, eller ved eierskifte.

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

§10a Likviditetsfond

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14 Garasjeplasser

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

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

§ 15 Særlige vedlikeholdsreguleringer

Seksjon 132 har etter forslag til årsmøtet i 2025 fått tillatelse fra årsmøtet til å montere et nytt vindu, og seksjonseier samtykket ved å fremme forslag om denne vedtektsendringen til at vedlikeholdsansvaret for dette vinduet påhviler seksjon 132, jf. eierseksjonsloven § 33, tredje ledd.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BORGHAVEN 2025

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

Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
Til å underskrive protokollen ble Kristoffer Roheim Justad valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
25 seksjonseiere avgav stemmer.

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent

1. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble fastsatt som i innkallingen. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

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

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

4.1 Fullmakt til styret

Forslagstiller:
Stian Ruud

Saksgrunnlag:
Stian Ruud foreslår at årsmøtet stemmer over installasjon av et nytt luftevindu (100 x 50 cm) i oppg. 14, 6. etasje for leilighet H601. Vinduet vil ha samme stil og materialvalg som de øvrige vinduene i sameiet, slik at byggets fasade opprettholder en ensartet estetikk. Ved et vedtak fra årsmøtet og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten, vil en profesjonell aktør få i oppdrag å installere vinduet. Varsling til naboer vil skje i henhold til retningslinjene fra Plan- og bygningsetaten. Vi viser til eierseksjonsloven § 33, tredje ledd: «I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder». Dette forslaget utgjør slik et samtykke.

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

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

4.2 Vedtektsendring

Forslagstiller:
Stian Ruud

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

Forslag til vedtak:
Sameiets vedtekter tilføres en ny § 15, "Særlige vedlikeholdsreguleringer", som lyder: "Seksjon 132 har etter forslag til årsmøtet i 2025 fått tillatelse fra årsmøtet til å montere et nytt vindu, og seksjonseier samtykket ved å fremme forslag om denne vedtektsendringen til at vedlikeholdsansvaret for dette vinduet påhviler seksjon 132, jf. eierseksjonsloven § 33, tredje ledd.

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

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Kristoffer Roheim Justad ble valgt som styreleder for 2 år med 23 stemmer for og 2 mot

5.2. Valg av styremedlemmer

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Kristoffer Roheim Justad

Oslo

S-4515

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 24.03.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200409473

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200409473

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 MFL, GNR. 231 BNR. 28, 103 OG 105

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

§ 2. Formål
Området reguleres til:

byggeområde:	- bolig, forretning
spesialområde bevaring:	- Felt 1: bolig, forretning, bevertning
	- Felt 2: offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, undervisning), forretning, bevertning
fellesområde:	- felles leke- og oppholdsareal

§ 3. Generelt
3.1 Bebyggelsen skal ligge i byggelinje og innenfor byggegrenser, maksimale gesimshøyder og grense for underjordisk p-anlegg som vist på reguleringskartet. Avkjørsel skal etableres som vist på kartet.
3.2 Leilighetsfordeling:
maksimum 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2
minimum 55 % leiligheter med 50 – 80 m^2
minimum 10 % leiligheter med over 80 m^2
3.3 Areal pr. forretningsenhet skal ikke overstige 400 m^2.

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

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger.
Balkonger og karnapper mot gårdsrom kan utkrages inntil 1,8 m over byggegrense og minimum 3,5 m over ferdig terreng på fellesområdet. Det tillates maks bruksareal 1100 m^2 BRA bolig og det tillates forretning i 1. etasje.
Oppholdsarealene skal etableres innenfor byggeområdet og kan etableres på lokk over 1. etasje. Minst 30 % skal opparbeides med minimum 40 cm vekstlag. Atrium/terrasse anlagt over 1. etasje (kote = 27), kan inngå i beregningsgrunnlaget som areal på terreng. Det skal etableres lekemuligheter på eget område. Balkonger og takterrasser inngår i uteoppholdsarealet.

§ 6. Spesialområde bevaring - Felt 1 og Felt 2
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret bevares, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal bevares eller tilbakeført til opprinnelig utførelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes på grunn av brann eller lignende, tillates nybygg med samme dimensjoner. Forretnings- og bevertningsvirksomhet tillates kun etablert i første etasje. Det kan tillates å lage maks 2 åpninger (atkomster) i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå. Svalgang og trapp tillates oppført inntil eksisterende bebyggelse i felt 1, på gårdssiden.
Maksimal utnyttelse til forretning/bevertning er BRA = 900 m^2. Av dette arealet kan formål bevertning maksimalt utgjøre 400 m^2. All atkomst til næringsvirksomhet inklusiv varelevering, skal skje fra Borggata. I felt 1 tillates det etablert inntil 900 m^2 BRA bolig.

§ 7. Fellesområde
Fellesområdet skal være felles for eiendommene gnr. 231 bnr. 28 og 619 (Felt A i plan vedtatt 19.12.2001, S-3873).
Hele arealet skal gis et parkmessig, grønt hovedinntrykk. Det tillates benyttet en andel harde belegg for å

sikre nødvendig brukshensyn. Det tillates anlagt rennende vann/vannspeil som en del av utomhusanlegget. Det skal tydelig fremgå et skille mellom boligenes uteareal og fellesområdet i form av et nivåsprang. Kotehøyder for ferdig planert terreng skal angis på utomhusplanen. Området skal planlegges og opparbeides samtidig og gis en helhetlig karakter når det gjelder utforming og materialbruk. Fellesområdet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor planområdet gis.

§ 8. Utforming, estetikk

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

§ 9. Parkering, atkomst

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg. Parkering skal være minimum 18 p-plasser for boliger, 3 p-plasser for forretning/bevertning og 18 p-plasser for kultur/undervisning. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen.
Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren. Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 40 plasser.

§ 10. Støy

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

§ 11. Overvann

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

Oslo

S-3873

Reguleringsplan. Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 19.12.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199911474
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 1147499

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 M. FL- ALTERNATIV 1

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

§ 2. FORMÅL
Området reguleres til:

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

§ 3. GENERELT
Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum høyder.
Det kan innpasses forretning i første etasje mot gate/ torg ved Jens Bjelkes gate. Arealet pr forretning skal ikke overstige 400 m2.

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

§ 5. FELT A
Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer pluss innredet loftsetasje/ tilbaketrukket etasje. Øverste etasje tillates med et boligareal tilsvarende 75% av underliggende etasjes bruksareal. Gesimshøyden kan heves 1 etasje mot gårdsrommet.
Maksimum høyder skal være fallende mot syd som vist på planen. Fasadeinndeling skal gjenspeile en tradisjonell eiendomsoppdeling.
Balkonger og karnapper kan på gatesiden utkrages inntil 1 m utover reguleringslinje fra 2. etasje og oppover, og mot gårdsrom utover byggegrense inntil 2 m.
Maks T-BRA=8800 m2.
Minimum 60% av leilighetene skal være 3 rom eller større hvor minimum 20% skal være 4-rom eller større. Maksimalt 12% av leilighetene kan være 1 roms. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

FELT B
<u>Bevaring</u>
Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret søkes bevart, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal søkes bevart eller tilbakeført til opprinnelig utførelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes på grunn av brann eller lignende, tillates nybygg med samme dimensjoner.
Det tillates å lage åpninger i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå.
Det kan innpasses boliger innenfor egnede deler av bebyggelsen.

<u>Byggeområde</u>
Ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger.
Det tillates mindre salgsvirksomhet tilknyttet de ulike funksjoner innenfor feltet. Det kan innpasses boliger.
Deler av feltet tillates med underjordiske anlegg/kjeller under fellesområdet som angitt på planen.

For hele felt B er maks T-BRA=8000 m2 eksklusiv kjeller.
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 6. FELLESOMRÅDE
Fellesområdet skal være felles for hele planområdet.

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

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

§ 7. UTFORMING, ESTETIKK

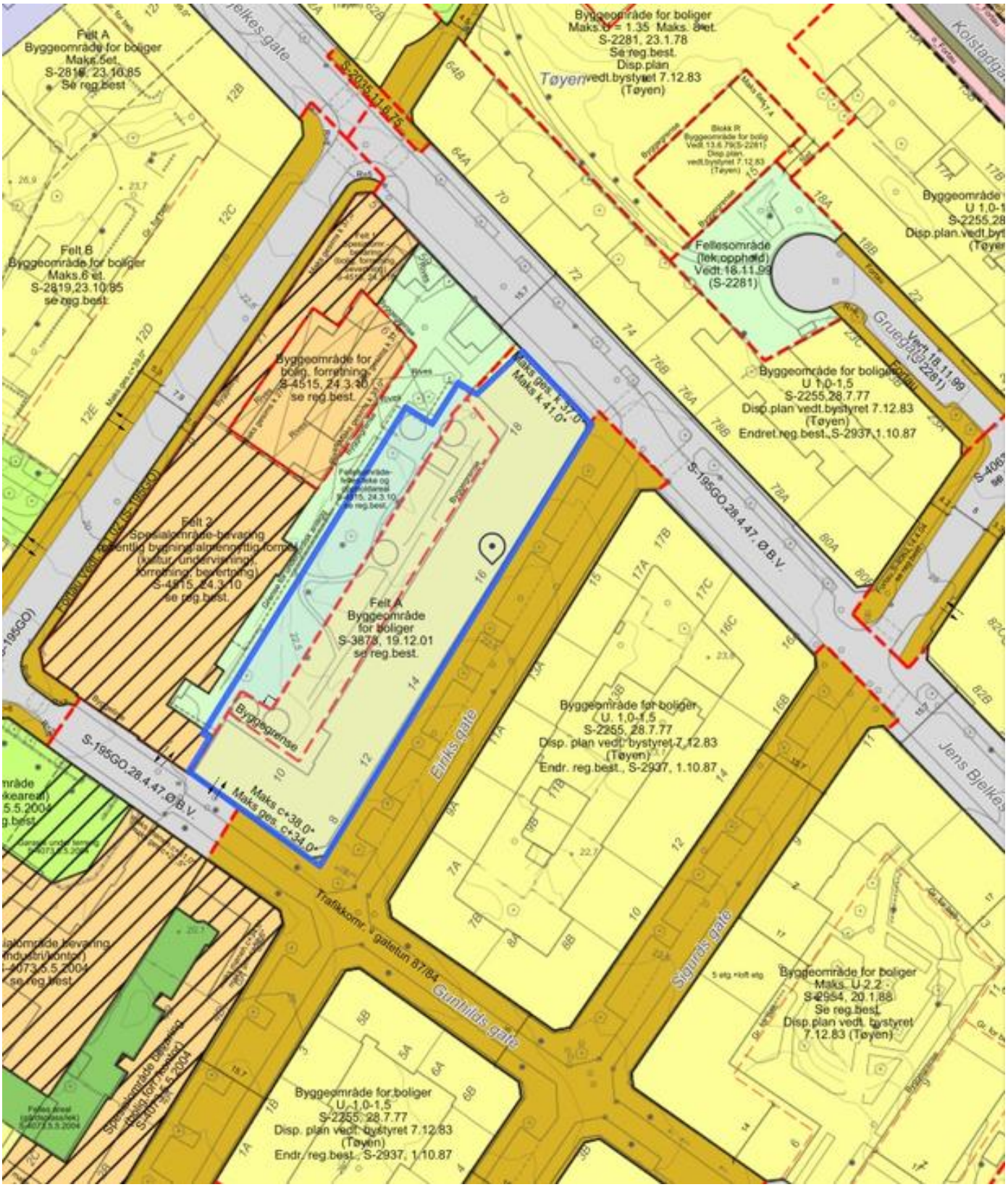
Bebyggelsen skal ha form og dimensjonering som forsterker karrèstrukturen i området.
Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting og gjerder skal utformes etter et helhetlig grep, og belyses i utomhusplanen. Materialer og utførelser skal gi varig karakter.
Ubebygde deler av området skal gis en utforming og beplantning som forsterker det grønne preget.
Bebyggelsen skal deles opp i enkeltbygninger som avtrappes for å tilpasses gateløpets stigning og følge en tradisjonell eiendomsstruktur typisk for strøket.
Bygningene skal ha et muralt hovedinntrykk.

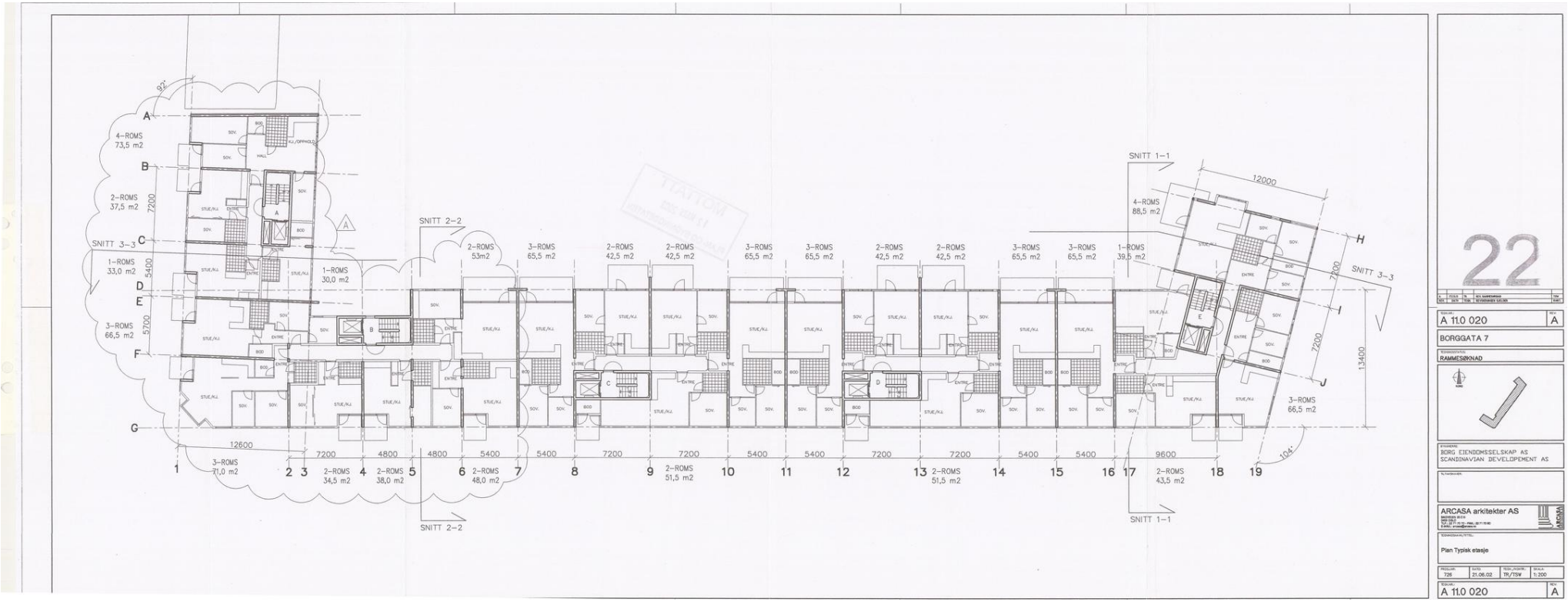
§ 8. PARKERING, ATKOMST

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg for boligene og nødvendige plasser til kulturdelen. Grense for underjordisk parkeringsanlegg er angitt på plankartet. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen. For boligbebyggelsen gjelder en parkeringsnorm tilsvarende 0,6 plasser pr boenhet.
Det skal innpasses 18 plasser for kulturdelen. 10% av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren.
Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 0,7 plasser pr bolig og tilstrekkelig areal for kulturdelen som vurderes i forbindelse med utomhusplanen.

§ 9. FORURENSNING

Krav til skjerming mot veitrafikk skal tilfredsstilles i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport Anbefalte faglige normer for inneklima (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.


Felt A
Byggeområde for boliger
Maks.5et.
S-2816, 23.10.85
Se reg.best
Felt B
Byggeområde for boliger
Maks.6 et.
S-2819,23.10.85
se reg.best
Byggeområde for boliger
Maks.5 = 1.35 Maks. 5et.
S-2281, 23.1.78
Se reg.best.
Disp.plan
vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Tøyen
Fellesområde
(lek,opphold)
Vedt.18.11.99
(S-2281)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret reg.best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for
bolig, forretning
S-4515, 24.3.10
se reg.best.
Felt A
Byggeområde
for boliger
S-3878, 19.12.01
se reg.best.
Byggegrense
Maks ges. f.37.0
Maks k.41.0
Maks c+38.0
Maks ges. c+34.0
S-195GO,28.4.47,Ø.B.V.
Eiriks gate
Sigurds gate
Gunnilds gate
Trafikkomr. v gatetun B7/84
Jens Bjelkes
Gruebakken
Vedt.18.11.99
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U.2.2
S-2954, 20.1.88
Se reg.best.
Disp.plan vedt. bystyret
7.12.83 (Tøyen)



22

A 11.0 020 | A

BORGGATA 7

RAMMESØKNAD

BORG EIENDOMSSELSKAP AS
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT AS

ARCASA arkitekter AS

Plan Typisk etasje

726 | 21.06.02 | TR/TSW | 1:200

A 11.0 020 | A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

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

Dato: 30 OKT. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206733-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Siri Vinorum	Arkivkode: 531

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

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden omfatter boligblokk med 128 leiligheter og underjordisk p-anlegg. BRA er 8797 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 nr 1 godkjennes søknaden;

- **vedlagt tegning nr. 1, 2, 4 og 7-20**
- **utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 29.10.02**
- **kontrollplan for prosjektering**
- **utomhusplan**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan S-3873 av 19.12.01 § 3 som omhandler maksimum høyder. Dispensasjonen gjelder for to heisoppbygg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan S-3873 av 19.12.01 § 5 som omhandler leilighetsfordeling.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter boligblokk med 128 leiligheter og underjordisk p-anlegg. BRA er 8797 m2.

Det underjordiske parkeringsanlegget ligger under boligblokkene og under felles uteområder. Parkeringsanlegget får adkomst fra Gunhilds gate og inneholder 93 plasser, hvorav 18 plasser er forbeholdt kulturdelen på eiendommen.

Det er levert utomhusplan for fellesområdet og utearealene til boligene. Fra Jens Bjelkes gate er det adkomst med trapp og kjørbar gangrampe til disse arealene og til boligene.

Bygningene skal ha et muralt hovedinntrykk og fasadene skal utføres i lys/hvit/varm puss/tegl med felter i kontrasterende materialer.

Spesielle forhold:
Boligblokkene bygges over 3 eiendommer: 231/28, 231/103 og 231/105. Deler av eiendommen 231/28 står på Byantikvarens gule liste som spesialområde bevaring.

Gjeldende plangrunnlag:
I reguleringsplan S-3873 stadfestet 19.12.01 er eiendommene regulert til byggeområde for bolig og offentlig /allmennyttig formål (felt A), spesialområde bevaring (felt B) og fellesområde park.

Denne søknaden omfatter felt A + fellesområder. I felt A kan oppføres 5 etasjer pluss tilbaketrukket etasje. Maks T-BRA er 8800 m^2.

Byggetomten:
Gateløpet i Eiriks gate er stigende mot Jens Bjelkes gate og boligbebyggelsen avtrappes i fire nivåer for å tilpasses til eksisterende forhold.

Bebyggelsen får gangadkomst gjennom port til Eiriks gate og til Gunhilds gate gjennom eksisterende portrom. Parkeringsanlegget får adkomst fra Gunhilds gate.

Beliggenhet og høydeplassering:
Bebyggelsen avtrappes i fire nivåer for å tilpasses til eksisterende forhold. Høydeplasseringen er definert som på tegning nr. 13 og oppgitt som overkant av dekke 1. etg. til cote + 21,70, 22,60, 23,40 og 24,00. Dette betyr stigende langs Eiriks gate mot Jens Bjelkes gate.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Ansvar og kontroll:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:

Arcasa Arkitekter AS	SØK 040.3, PRO/KPR 110.3
13-3 Landskapsark. Avd i Multiconsult	PRO/KPR 150.2

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent med følgende endringer :

- Brannteknisk prosjektering er endret kode fra PRO 120.2 til PRO 121.2 og kontrollformen er endret til uavhengig
- Prosjektering av sanitæranlegg PRO 311.2 er endret til PRO 311.3
- Prosjektering av ventilasjonsanlegg PRO 360.2 er endret til PRO 360.3

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket. Tøyen Vel har i brev varslet at de kommer til å sende protestbrev i forbindelse med nabovarsling av dispensasjonssøknad. Nabovarslingen er datert 02.10.02. Fristen for å protestere er normalt 2 uker. Plan- og bygningsetaten har pr 29.10.02 ikke mottatt det varslede protestbrevet og forholder seg til 2 ukers fristen.

Tiltaket er nabovarslet. Nabovarslet er sjekket og funnet i orden.

Dispensasjoner:
Det søkes om dispensasjon fra teknisk forskrift:

- § 7.24 TR 3 trapperom kan ikke ha forbindelse med kjeller
- § 7.24 "Yttervegg kan ha uklassifiserte vinduer når høyden er mindre enn den vertikale avstanden mellom vinduene"

Plan- og bygningsetaten anser brannkrav i teknisk forskrift som absolutte og uten grunnlag for dispensasjon. Søknad om dispensasjon fra § 7.24 realitetsbehandles derfor ikke.

Det søkes om dispensasjon fra vegloven:

- § 29 Bygget ligger nærmere midt veg enn 15 meter
- § 29 Bygget ligger innenfor en byggeavstandstrekant på 40 x 40 meter.

Eiendommen ligger i sentrum i indre by. I dette området anses det som om regulert byggegrense følger kant regulert vei, der annet ikke er angitt. Denne søknaden vurderes derfor ikke etter veglovens avstandsbestemmelser, og det er således ikke nødvendig med dispensasjon fra veglovens avstandsbestemmelser i dette tilfellet.

- § 43-43 Siktforhold

I henhold til vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselsplanen.
Vilkår:

1. Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
2. For avkjørsel fra Gunhilds gate til parkeringsanlegget skal det anlegges en sikttrekant utenfor fortau. Målt 3,0 m inn i avkjørselen fra midt avkjørsel, skal det være frisikt til kant regulert vei (bakkant fortau) 4,2 meter nordover og 10,0 m sydover.
3. Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
4. I bakkant fortau skal det anlegges kantstein med 4 cm vis mot fortau i avkjørsel ved Gunhilds gate.
5. Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
6. Avkjørsel mot Jens Bjelkes gate er en serviceavkjørsel som kun unntaksvis skal benyttes.
7. Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
8. Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Avkjørselspunktet mot Gunhilds gate er anlagt som regulert. Denne delen av Gunhilds gate er forholdsvis lite trafikkert, og er opparbeidet som gatetun med fartsdempere. Det er ønskelig at avkjørselen anlegges mot Gunhilds gate da dette er den minst trafikkerte gaten. Pga. en verneverdig nabobygning og trappehus i nybygget lar det seg vanskelig gjøre å anlegge avkjørselen annet enn som vist. Avkjørselen godkjennes derfor med en noe redusert sikttrekant nordover, i forhold til våre normer.

I brev av 03.10.02 søkes det om dispensasjon fra reguleringsplan med -bestemmelser S-3873 av 19.12.01 §5 for to forhold:

1. Gesims-/mønehøyde

Det søkes om dispensasjon for to trapperom/heisoppbygg inklusive eventuelle baldakiner i forbindelse med takterrassene. Som særlige grunner angis at de to aktuelle trapperom/heisoppbygg er maksimalt tilbaketrukket fra gaten og inn mot indre felles park. Det anføres videre at takterrassene tilfører prosjektet viktige kvaliteter for beboere i sentrumsnære områder og at heisoppbygget vil sikre alle beboere tilgjengelighet.

Plan- og bygningsetaten anser det som positivt og viktig å sikre alle beboere tilkomst til takterrassene. Det legges vekt på at høydeoverskridelsene er tilbaketrukket mot gårdsrommet og dermed lite synlig fra gaten. Etaten godkjenner dispensasjonssøknaden. Godkjenningen gjelder kun to trapperom/heisoppbygg.

2. Leilighetsfordeling

Det søkes om å gjøre om 1 stk. 3-roms og 3 stk. 4-roms leiligheter til 1 stk. 1-roms og 7 stk. 2-roms i 5. og 6. etasje. Fasaden vil ikke endres som følge av omgjøringen. Som særlige grunner angis søknadens begrensede omfang. Det bemerkes videre at det er viktig å ta hensyn til at unge mennesker får begrensede muligheter på boligmarkedet dersom det pålegges å bygge mange store familieleiligheter.

Plan- og bygningsetaten legger vekt på det lave antall 3- og 4-roms leiligheter som berøres og godkjenner søknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Estetiske krav:
Bebyggelsen er avtrappet i fire nivåer langs gateløpets stigning og inndelingen følger en tradisjonell eiendomsstruktur som er typisk for strøket. Reguleringsbestemmelsen tillater 5 etasjer pluss en tilbaketrukket etasje. Plan- og bygningsetaten ser det som positivt at prosjektet har tilbaketrukket 5.etasje i tillegg til at øverste etasje er trukket tilbake. Tiltaket anses å følge kravene i plan- og bygningslovens §74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Byantikvaren:
Søknaden er fremlagt for Byantikvaren og konklusjonen er omforent.

Parkering
I henhold til reguleringsbestemmelsen skal det være 0,6 p-plasser per leilighet. Opprinnelig rammesøknad oppfylte dette kravet. Det er ikke krevd nye p-plasser for de fire ekstra leilighetene i forbindelse med dispensasjon fra reg. best. for leilighetsfordelingen. Plan- og bygningsetaten begrunner dette med prosjektets sentrale beliggenhet og nærhet til kollektive tilbud. Det synes urimelig å kreve omprosjektering og ekstra kostnader i denne forbindelse.

Det underjordiske parkeringsanlegget har 93 plasser hvorav 18 plasser settes av til kulturdelen på eiendommen. (Denne søknaden omfatter ikke kulturdelen.) 5% av boligdelens p-plasser (4 stk) og 10% av kulturdelens p-plasser (2 stk) skal settes av til handikapparkering.

Sykkelparkering i henhold til reguleringsbestemmelsen er satt til 0,7 plasser overdekket areal per bolig. For 124 leiligheter - som i opprinnelig søknad før dispensasjon fra reg.best. for leilighetsfordeling - tilsvarer dette 87 plasser. Dette må være illustrert og godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

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

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

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Utomhusplan i farger for den ubebygde del av tomten må innsendes for godkjenning.
3. Det aksepteres ikke ventilasjonsoppbygg på tak. Tekniske rom og aggregater må plasseres innenfor de volum/høyder som er gitt i reguleringsplanen.
4. Rivetillatelse for eksisterende bygninger på eiendommen må foreligge.
5. Sykkelparkering (se avsnitt Plan- og bygningsetatens samlede vurdering).
6. Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge.
7. Revidert kontrollplan for prosjektering, inkl. PRO/KPR 115.3
8. Søknad om ansvarsrett for resterende fagområder
9. Oppgave over utførelsesansvar
10. Kontrollplan for utførelse
11. Kontrollerklæringer

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage

kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Heiskontroll (5 nye heiser)

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

Dato: 16 APR 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206733-18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Siri Vinorum	Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 og 29, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter endring på leilighetssammensetning. Dette medfører innvendige endringer og fasadeendringer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan S-3873 med tilhørende bestemmelser, § 5 ,vedrørende leilighetssammensetning.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 4, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19 og 20 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
I reguleringsplan S-3873 stadfestet 19.12.2001 er eiendommene regulert til byggeområde for bolig og offentlig/allmennyttig formål (felt A), spesialområde bevaring (felt B) og fellesområde park.

Denne saken omfatter felt A + fellesområder.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten anser estetiske forhold satt i Plan- og bygningsloven § 74.2 som tilfredsstillende.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan S-3873 med tilhørende bestemmelser, § 5 ,vedrørende leilighetssammensetning.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at det er liten etterspørsel etter store, 3- og 4-roms leiligheter i området. Markedet etterspør mindre leiligheter, og låneinstitusjonene strammer inn vilkårene med tanke på forhåndssalg.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre og styre en ønsket sammensetning av beboere i området.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten finner tiltaket tilfredsstillende.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

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

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Godkjente tegninger

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

Dato: 02 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531

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

TILLEGG TIL RAMMETILLATELSE

Vi viser til rammetillatelse av 30.10.2002 samt endret tillatelse av 16.04.2003.

Plan- og bygningsetaten beklager at det ved en forglemmelse ble utelatt et vilkår i rammetillatelsen vedrørende tilknytning til fjernvarmeanlegg. I henhold til Plan- og bygningslovens §§ 3 og 66a, samt Oslo kommunes vedtekter, pålegges bygningene å tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Etaten setter som vilkår at avtale med Viken Fjernvarme må fremlegges før igangsettingstillatelse kan gis.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til 3 uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

for Sigmund Omang
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

Dato: 03 JULI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206733-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Siri Vinorum	Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring og to søknader om dispensasjon.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 30, 31 og 32 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter garasjekjeller. Det søkes om endring fra to til ett kjellerplan. Avkjørsel og fasader er uendret. Dette medfører en reduksjon i areal på 180 m^2 BTA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen S-3873 vedrørende byggegrenser for underjordisk parkering.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan S-3873 § 8 vedrørende HC-parkering.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 2, 9 og 10 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Spesielle forhold:
Boligblokkene bygges over 3 eiendommer: 231/28, 231/103 og 231/105. Deler av eiendommen 231/28 står på Byantikvarens gule liste som spesialområde bevaring.

Gjeldende plangrunnlag:
I reguleringsplan S-3873 stadfestet 19.12.2001 er eiendommene regulert til byggeområde for bolig og offentlig/allmennyttig formål (felt A), spesialområde bevaring (felt B) og fellesområde park.

Denne saken omfatter felt A + fellesområder.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen S-3873 vedrørende byggegrenser for underjordisk parkering. I søknad om endring reduseres det fra to kjellerplan til ett utvidet kjellerplan, Byggegrenser under terreng overskrides mot nordvest og hjørnet i syd.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at endring av tiltaket kun omfatter volum under terreng. Avkjørsel og fasader er uendret. Endringen omsøkes for å kunne redusere til ett kjellerplan.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre en hensiktsmessig plassering av bygninger.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Etaten har i sin vurdering lagt vekt på at det ikke er innkommet protester til søknaden om dispensasjon.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan S-3873 § 8, vedrørende parkeringsplasser for handikappede. Reguleringsplanens § 8 angir at 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses handikappede, og det søkes dispensasjon for at kun 5 % av plassene blir HC-parkering.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at i henhold til tidligere parkeringsnorm ble det anbefalt 5-10 % av besøksparkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede. De viste plassene er etablert i umiddelbar nærhet til trapperommene. Søker anfører videre at det hittil er liten interesse for å kjøpe parkeringsplasser i kjelleranlegget. Dersom det blir behov for ytterligere HC-plasser er det derfor gode muligheter for å tilfredsstille det.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å tilrettelegge tilkomst for bevegelseshemmede.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten anser den omsøkte endring å være tilfredsstillende.

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

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

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
seksjonsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOP.

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

Dato: 19 AUG 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-33 Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse S1 av 23.06.2003 og S2 av 27.06.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 30.10.2002, tillatelse til endring av 16.04.2003 og 03.07.2003 og tillegg til rammetillatelse av 02.05.2003, tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter deler av tiltaket, S1 – utgraving, grunn- og fundamenter, inkl. bunnledning og S2 – kjellervegger tom. dekke over kjeller.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter boligblokk med 140 leiligheter samt underjordisk parkeringsanlegg. BRA er 8797 m^2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt. Det bemerkes at foretak Ole K. Karlsen Entreprenør AS er godkjent for UTF/KUT 040.3 med unntak av 115.3, 650.3, 844.2, 311.3, 324.2, 360.3 og 846.2

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
fa avdelingsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa Arkitekter
v/ Marek Grudzienski
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 30 DEC 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-40 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.11.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 30.10.2003 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter deler av tiltaket, S3: råbygg fra dekke over kjeller og tett bygg med kompletterende fasadeelementer.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten godkjenner sidemannskontroll for brannprosjektering.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter boligblokk med 140 leiligheter samt underjordisk garasjeanlegg. BRA er 8797 m^2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Plan- og bygningsetaten har på nytt vurdert kontroll av brannprosjektering og etaten finner det tilstrekkelig med sidemannskontroll. Godkjent ansvarsrett for Norconsult er vedlagt denne tillatelse.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

for Sigmund Omang
avdelingsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 09 JAN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-42 Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE DEL 4

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 19.12.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 30.10.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter resten av tiltaket – dvs innvendige arbeider.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter boligblokk med 140 leiligheter samt underjordisk garasjeanlegg. BRA er 8797 m^2.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
for avdelingsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ole K. Karlsen Entreprenør as
Sandakerveien 74
0409 OSLO

Dato: 11 AUG 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206733-46 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Britt Eikholt	Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Byggetrinn 1; aakse 11 – 15.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner

Sigmund Ormåsen
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ole K. Karlsen
Sandakerveien 74
0409 Oslo

KOPI

Dato: 13 AUG 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Byggetrinn 1; akse 15 – 19.

Brukstillatelse datert 11.08.04 utgår da det var angitt feil del av tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

B. Eikholt

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ole K Karlsen Entreprenør AS
Postboks 63, Grefsen
0409 OSLO

02 MAI 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-62 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - BORGGATA 7

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

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

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

Byggetrinn 3 (akse 11 – 7).

Da heis ikke er ferdig installert må heissjakt sikres mot brannspredning og fallulykker.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.08.05.

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

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplanen I

Sigmund Omang
avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Borg eiendom AS, v/ Scandinavian Develp., H. Hjort, Parkveien 33, 0258, OSLO
Arcasa Arkitekter v/ T. Solberg Wikstrøm, Sagveien 23 C III, 0459, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

25 AUG. 2005
Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200206733-67 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

ENDRET TILLATELSE - BORGGATA 7

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt revidert utomhusplan mottatt 08.04.05 og merket vedlegg D-01, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringen omfatter revidering av utomhusplanen.

Det foreligger bemerkning til endringssøknaden.

Tidligere godkjente utomhusplan utgår.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak forutsatt at ansvarsrett foreligger for utførende.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er i henhold til stadfestet reguleringsplan av 19.12.01, S-3873, regulert til byggeområde for bolig (felt A), byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (kultur, undervisning, bevertning) og spesialområde bevaring (kultur, undervisning, bevertning) (felt B) og fellesområde (park).

Ansvar:
Det forusettes at det foreligger godkjennelse for ansvarlig utførende før arbeidene igangsettes.

Kontrollplaner:
Innsendt kontrollplan for prosjektering og er godkjent.

Bemerkning:
Det foreligger brev fra styret i Sameiet Borghaven, datert 04.04.05, hvor de fremmer ønske om mindre endringer av den innsendte utomhusplanen. De ønsker annen utforming av leke-/oppholdsarealer ved inngangene og annet dekke under sittebenker tilknyttet disse områdene. Sameiet ønsker dessuten at det meste av sykkelparkeringen flyttes fra utomhusområdet og ned i parkeringsanlegget, samt annet belegg på veier og plasser og fjerning/endret plassering av søppelboder.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Ansvarlig søker skriver i brev datert 20.04.05 at det har vært en prosess hvor beboernes synspunkter har blitt hørt. Den foreliggende endringen skal oppfylle alle myndighetskrav og er ment å holde samme kvalitet som tidligere godkjent plan.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkningen:
Se under etatens samlede vurdering.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Styret i borettslaget har i bemerkningen fremmet sine ønsker og synspunkter om diverse forhold når det gjelder utomhusplanen. Plan- og bygningsetatens myndighet i den enkelte saken er å behandle materiale som sendes inn av ansvarlig søker og behandle dette i forhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.
Den innsendte utomhusplanen strider ikke mot lover, forskrifter eller regulering, og etaten kan ikke se at det foreligger grunner for å avslå søknaden. Etaten vil anbefale styret om å ta direkte kontakt med ansvarlig søker for eventuelt å få gjennomslag for sine ønsker.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Dersom arbeidene i tilknytning til opparbeidelse av utomhusområdet medfører økning av avfall i forhold til tidligere godkjent avfallsplan må det sendes inn ny avfallsplan for godkjennelse.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst

være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
Avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent utomhusplan
Godkjent ansvarsrett
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi (uten orientering om klageadgang) til:
Sameiet Borghaven, c/o OBOS AS, Postb. 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

Dato: 24 AUG. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200206733-69 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE - BORGGATA 7

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: **Byggetrinn 4, akse 7 – 1, unntatt heis.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Borg eiendom AS, v/ Scandinavian Develp., H. Hjort, Parkveien 33, 0258, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 14 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-72 Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

ENDRET TILLATELSE - BORGGATA 7

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Til tidligere gitt tillatelser foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 33 og 34, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter bygging av et mellombygg mellom eksisterende bygg og nytt boligbygg mot Gunhilds gate.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan S 3873 angående byggegrenser.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 28 utgår.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag:
I reguleringsplan S-3873 med tilhørende bestemmelser, stadfestet 19.12.01, er eiendommene gnr/bnr 231/28 og 231/619 regulert til byggeområde for bolig (felt A) og offentlig/allmennyttig formål (felt B), spesialområde bevaring og fellesområde (park).

Mellombygget i denne endringssøknaden ligger i byggeområde for boliger og inntil spesialområde bevaring.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten anser estetiske forhold satt i Plan- og bygningsloven § 74.2 som tilfredsstillende.

Uttalelser fra annen myndighet:
Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 01.11.2004.

Byantikvaren anser mellombygget som fordelaktig, også hva angår valg av høyde, da det avsluttes en etasje lavere enn det gamle bygget. Dette gjør at den profilerte gesimsen ikke blir berørt av tiltaket. Byantikvaren forutsetter imidlertid at det smale mellombygget trekkes noe inn fra fasadelivet, slik at hjørne-kvaderen fortsatt blir intakt og synlig i det gamle bygget.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan S-3873, vedrørende T-BRA.

Plan- og bygningsetaten vurderer ut fra NS3940 punkt 6.4 at arealet ikke inngår i beregning av BRA, da arealet ikke er ansett å være del av *bruksenhet* eller *felles del*, jmf. punkt 2.1 og 2.2. Dette medfører at søknad om dispensasjon fra T-BRA ikke realitetsbehandles.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan S-3873, vedrørende byggegrenser.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at den åpne spalten mellom disse byggene ikke er et naturlig element i byrommet. Volumet på det nye mellombygget tilpasses det eksisterende bygget på en måte som ivaretar den karakteristiske gesimsen. Tidligere bygg på tomten var også bygget sammen med det eksisterende huset, omtrent i samme høyde som det foreslåtte mellombygget.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å regulere bebyggelsens plassering på eiendommen og gjennom dette sikre blant annet tilstrekkelig utomhusarealer.

Se begrunnelse i avsnitt Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Denne eiendommen omfattes av en relativt ny reguleringsplan, og etaten er dermed restriktiv til dispensasjoner fra reguleringen.

Etaten ser imidlertid at det i dette tilfellet kan være en bedre løsning med en sammenføyning av ny og gammel bebyggelse. I vurderingen av søknaden er det lagt vekt på at mellombygget får en tilnærmet lik høyde som tidligere bebyggelse og at man ikke kommer i konflikt med gesimsen på det gamle bygget.

Det er lagt vekt på at Byantikvaren er positiv til mellombygget.

Det forutsettes imidlertid at skallkonstruksjonen kun skal fylle det åpne arealet mellom gammel og ny bebyggelse, og dette medfører at arealet i mellombygget ikke kan tas i bruk til noe som helst formål.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Siri Vinorum
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
arcasa@arcasa.no

Dato: 29 SEPT. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200206733-124 Saksbeh: Vivi Larsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 e og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 29.04.2008.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter etablering av ventilasjonsføring langs fasade i forbindelse med omprosjektering av ventilasjon av garasjekjeller.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.
Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.
Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-Id
Situasjonsplan med markering	A10.0.20	02.04.2008	122/6
Utsnitt Plan / Utsnitt fasade	A01	02.04.2008	122/9

Følgende nye foretak har fått godkjent ansvarsrett:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
950456752 VVS SENTERET NORGE AS	PRO/KPR tkl 2, prosjektering og kontroll av prosjektering av bygninger og installasjoner, ventilasjon, klimateknikk, luftbehandling UTF/KUT tkl 2 utførelse og kontroll av utførelse av bygninger og installasjoner, ventilasjon, klimateknikk, luftbehandling
940199972 ARCASA ARKITEKTER AS	PRO/KPR tkl 2, arkitekturprosjektering og kontroll

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i S-3873, vedtatt 19.12.2001.

Estetiske krav:
I hht plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal ethvert tiltak planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ventilasjonsføringen er et ca 5,5 m høyt rør, diameter 0,5 m, plassert på fasade i en sliss mot naboeiendommen og mellom bygningene. Det vil således være lite synlig. Det anbefales at det males i samme farge som bygningen. Kravet til estetikk anses oppfylt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringssøknaden er en konsekvens av omprosjektering etter forhold påpekt under tilsyn.
Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo til at ventilasjonsføringen utkrager utover nabogrensen. Plan- og bygningsetaten vurderer løsningen som akseptabel og søknaden godkjennes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
enhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Borg eiendom AS, v/ Scandinavian Develp., H. Hjort, Parkveien 33, 0258 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: 16 OKT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-127 Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

FERDIGATTEST - BORGGATA 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Toril Gulbrandsen
fung. enhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til:
OKK Entreprenør AS, Postboks 4540 Nydalen, 0404 OSLO, firmapost@okk.no
Borg Eiendom AS, v/ Scandinavian Develp., H. Hjort, Parkveien 33, 0258 OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0547/23
Vår referanse: 3285847/22321180
Bestilling: C3 2023-09-07 (6) 141

Dato
07.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
54966	105	13.8.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	619	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 54966
13 AUG 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	OSLO	231	~~28~~ 619		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere: 80984 = nevner: 80984

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato | Partenes underskrift

Doknr 54966 Tinglyst 13.08.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

MOTTATT
- 4 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 2/8 2004	Kari Hærm KARI HÆRM GEIR UDNÆS	

MOTTATT
- 4 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
231	619		

Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
10/8-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

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

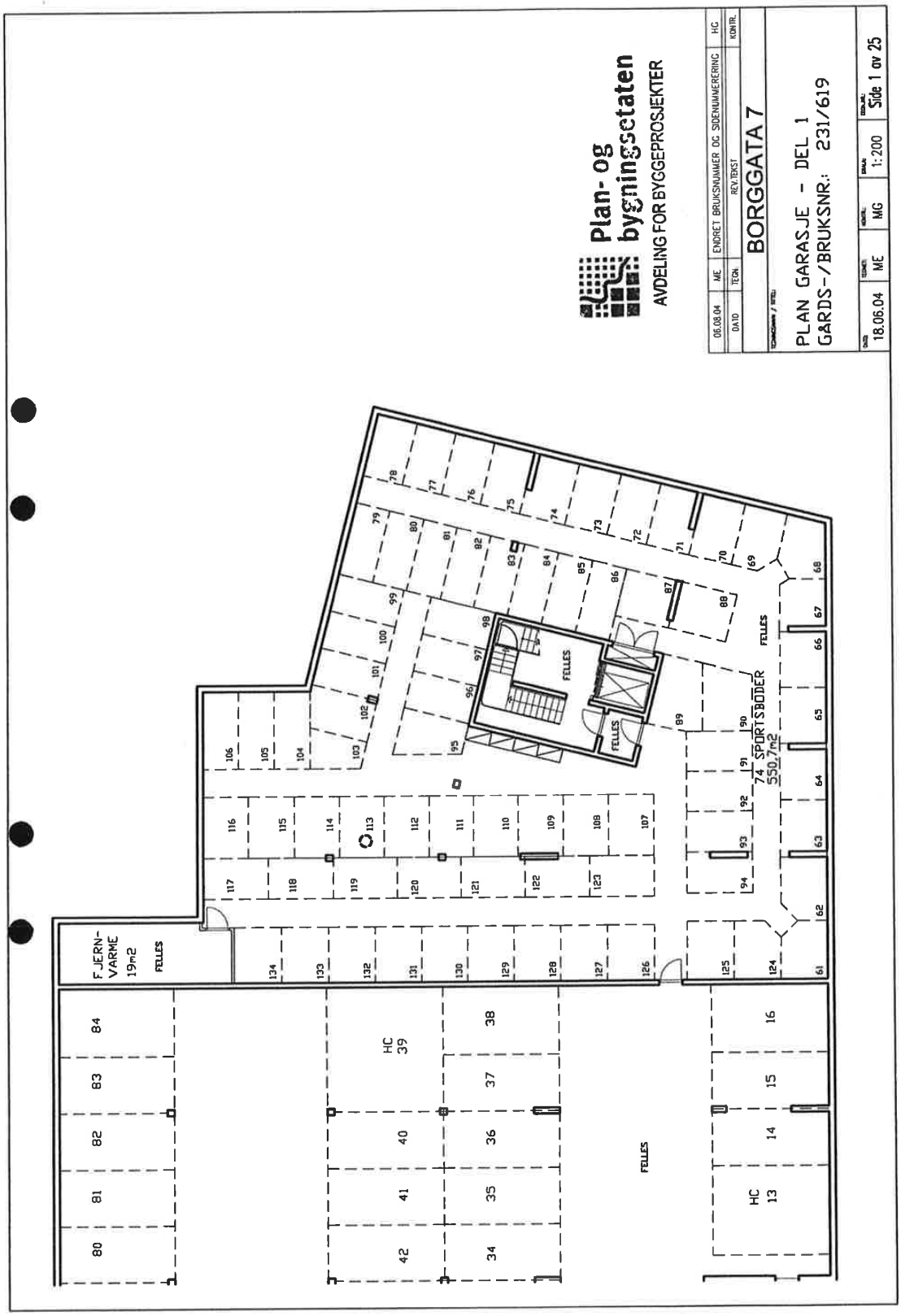
Dato	Partenes underskrift

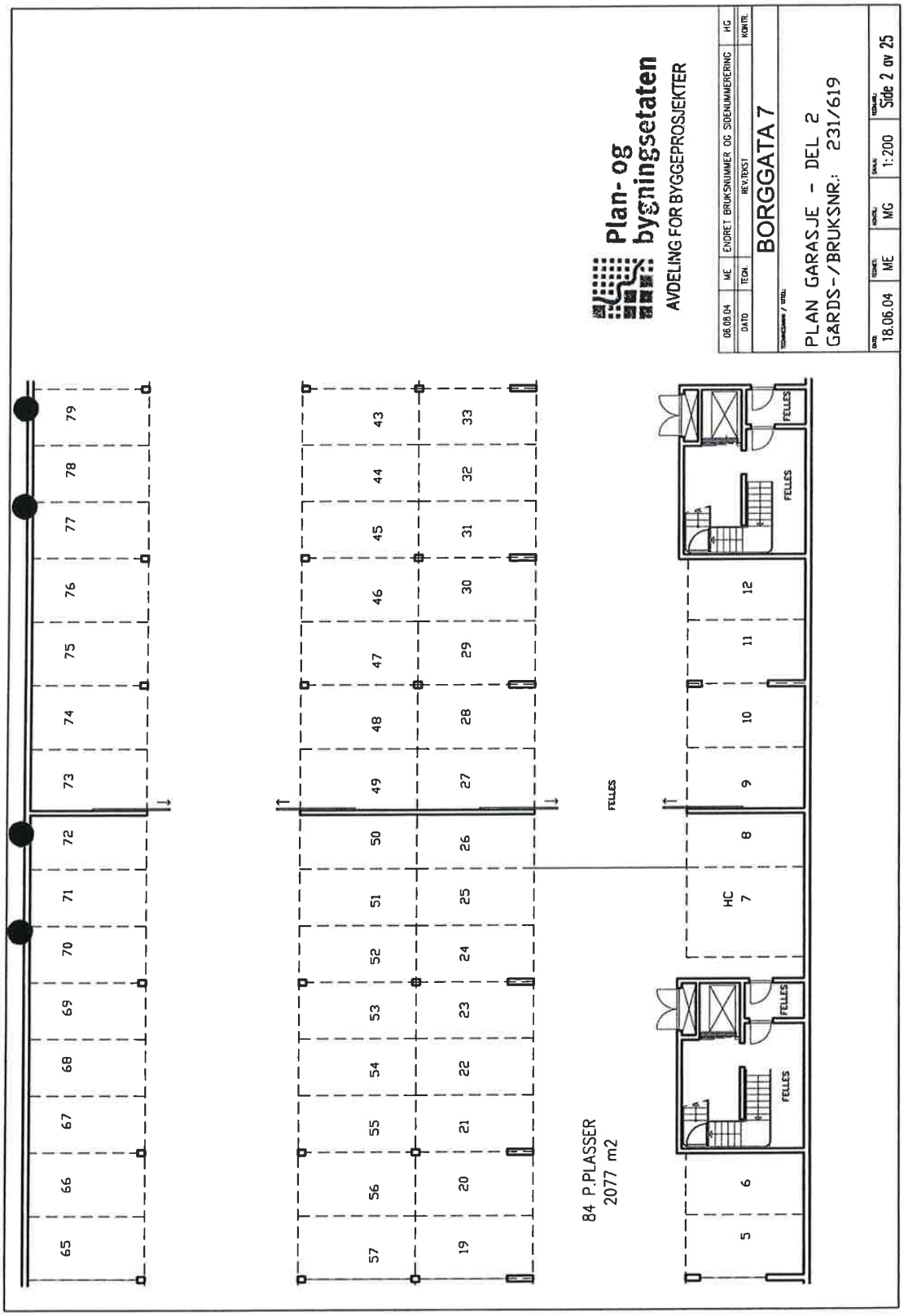
MOTTATT
- 4 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

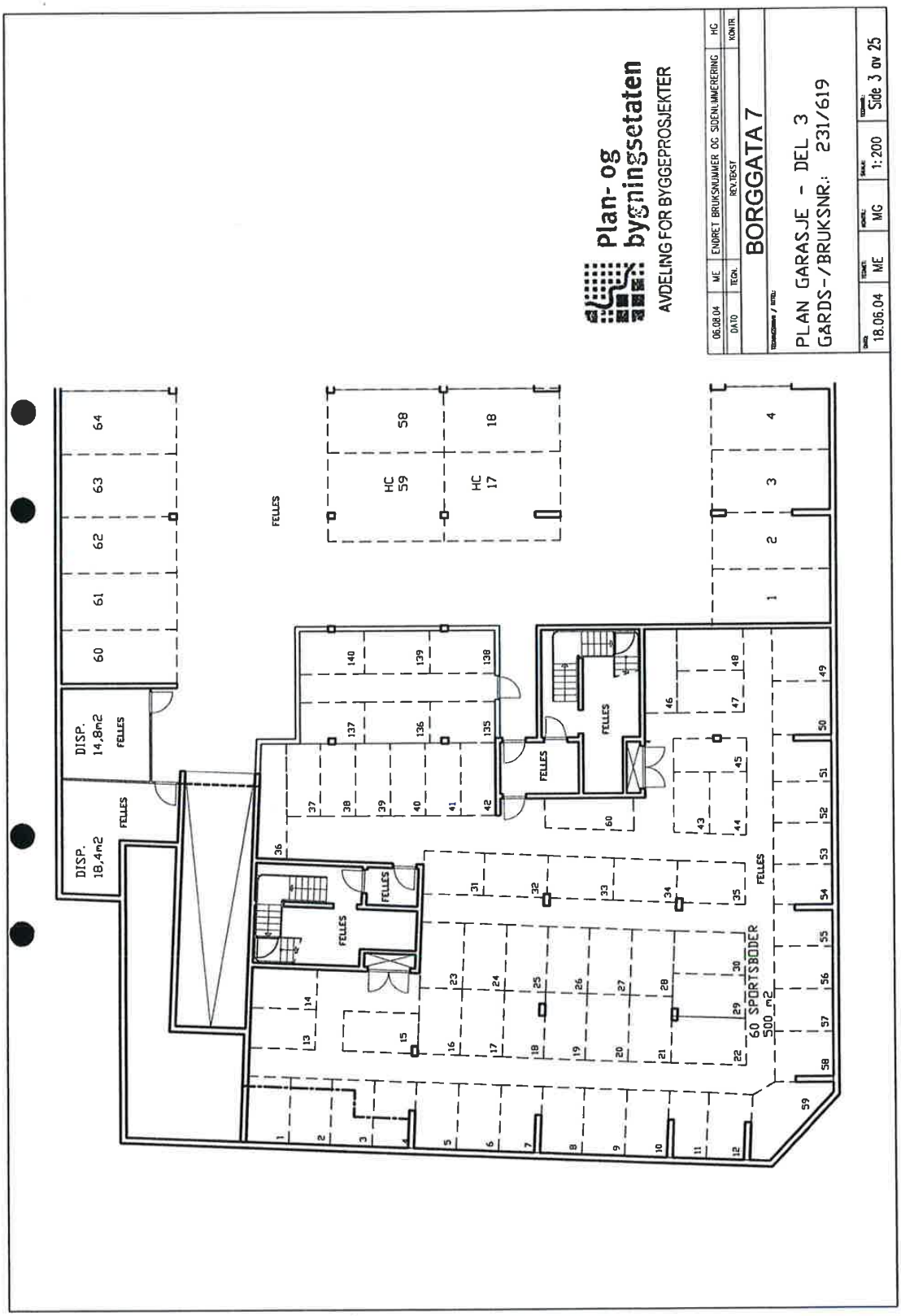
Seksjonering Borggata 7 gnr. 231 bnr. 619			
Vedlegg til pkt. 3 til begjæring om seksjonering.			
Seksjonsnr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	787	G
2	B	508	
3	B	514	
4	B	811	G
5	B	620	G
6	B	640	G
7	B	265	
8	B	409	G
9	B	335	
10	B	621	G
11	B	640	G
12	B	265	
13	B	408	G
14	B	335	
15	B	758	G
16	B	393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

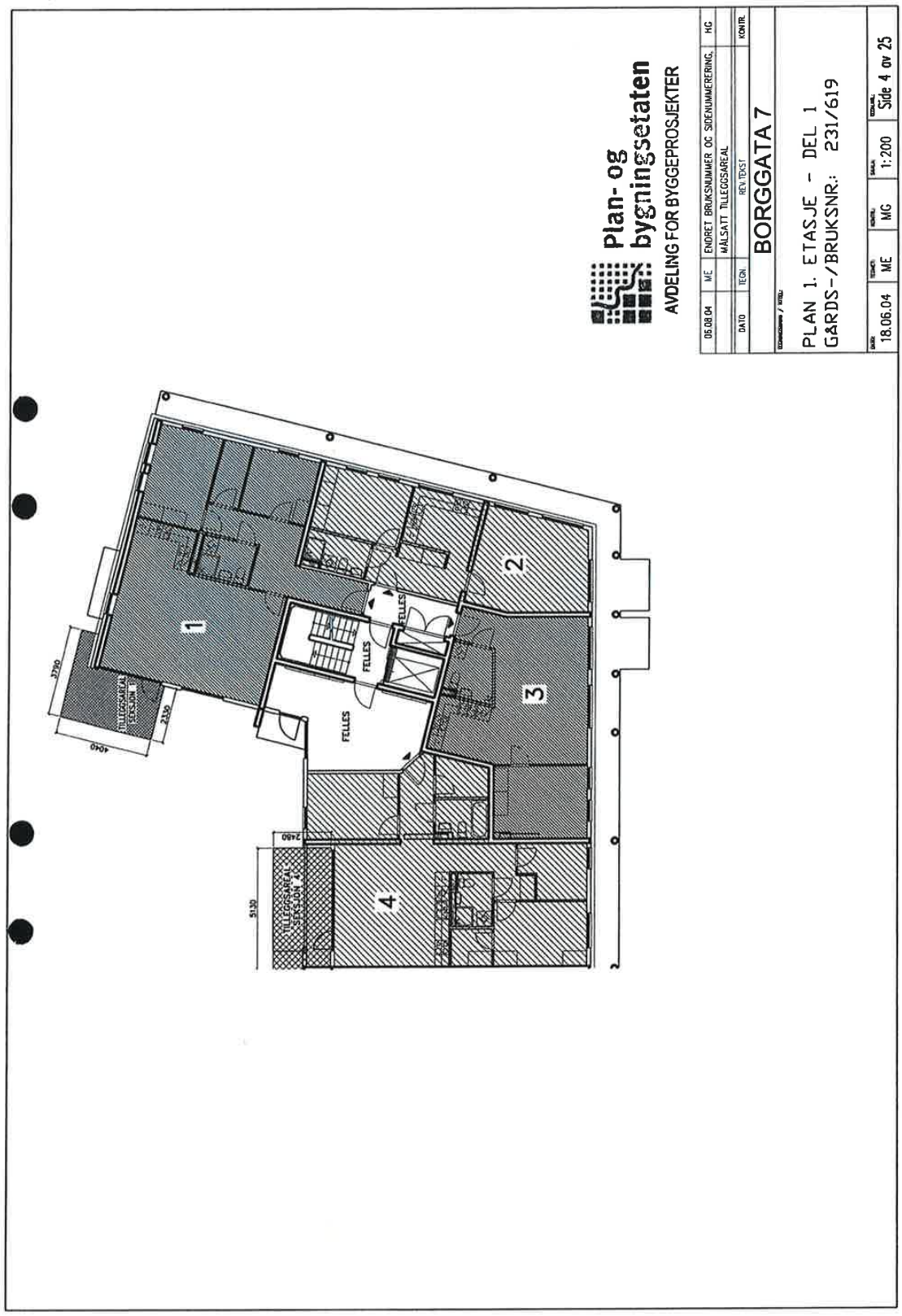
53	B	774	
54	B	526	
55	B	566	
56	B	526	
57	B	773	
58	B	774	
59	B	566	
60	B	526	
61	B	526	
62	B	773	
63	B	661	
64	B	539	
65	B	440	
66	B	409	
67	B	751	
68	B	729	
69	B	307	
70	B	390	
71	B	440	
72	B	785	
73	B	991	
74	B	724	
75	B	492	
76	B	463	
77	B	774	
78	B	774	
79	B	526	
80	B	566	
81	B	526	
82	B	773	
83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

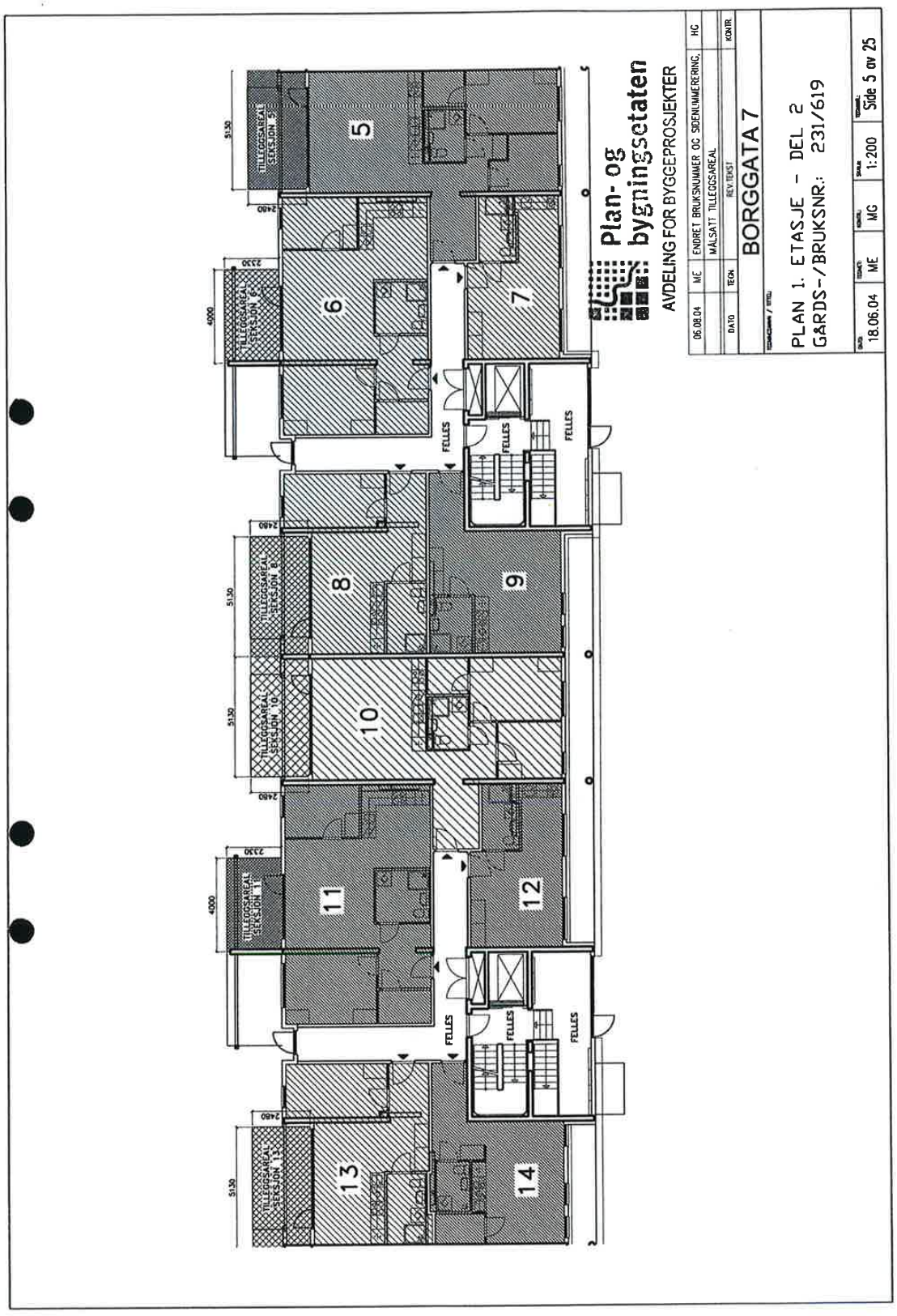
109	B	311	B
110	B	526	
111	B	745	B
112	B	420	B
113	B	646	
114	B	338	B
115	B	300	B
116	B	555	B
117	B	638	B
118	B	307	
119	B	302	B
120	B	331	B
121	B	701	B
122	B	877	B
123	B	806	B
124	B	844	B
125	B	849	B
126	B	513	
127	B	525	
128	B	635	B
129	B	849	B
130	B	513	
131	B	353	
132	B	825	B
133	B	919	B
134	B	345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

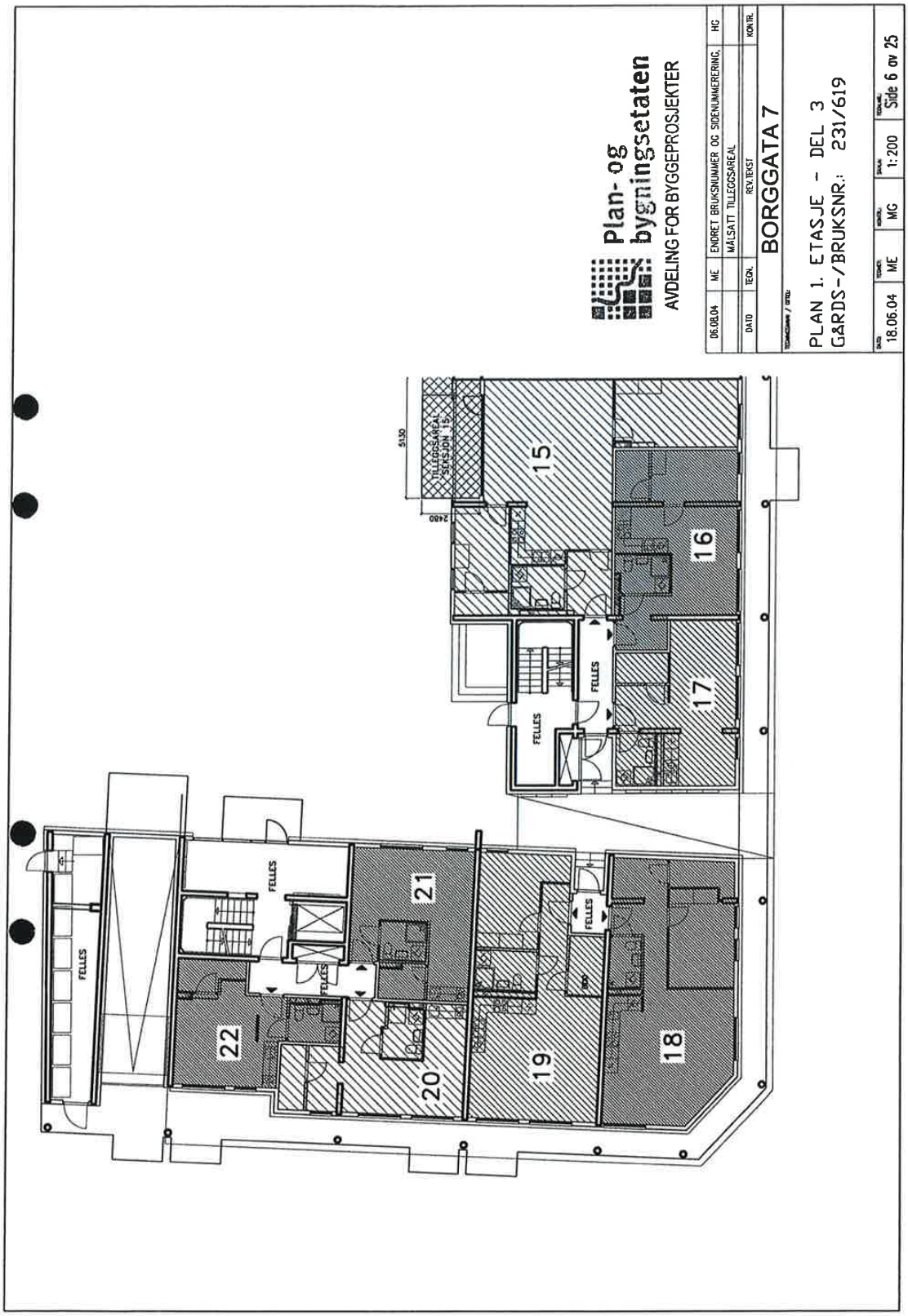

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HC
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING
KONTR.
REV.TEKST
06.08.04
ME
TEGN.
BORGGATA 7
PLAN GARASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO
18.06.04
TEGNET
ME
KONTR.
MG
MÅLT
1:200
Side 1 av 25
74 SPORTSBODER
550.7m2
FELLES
FJERN-
VARME
19m2
HC

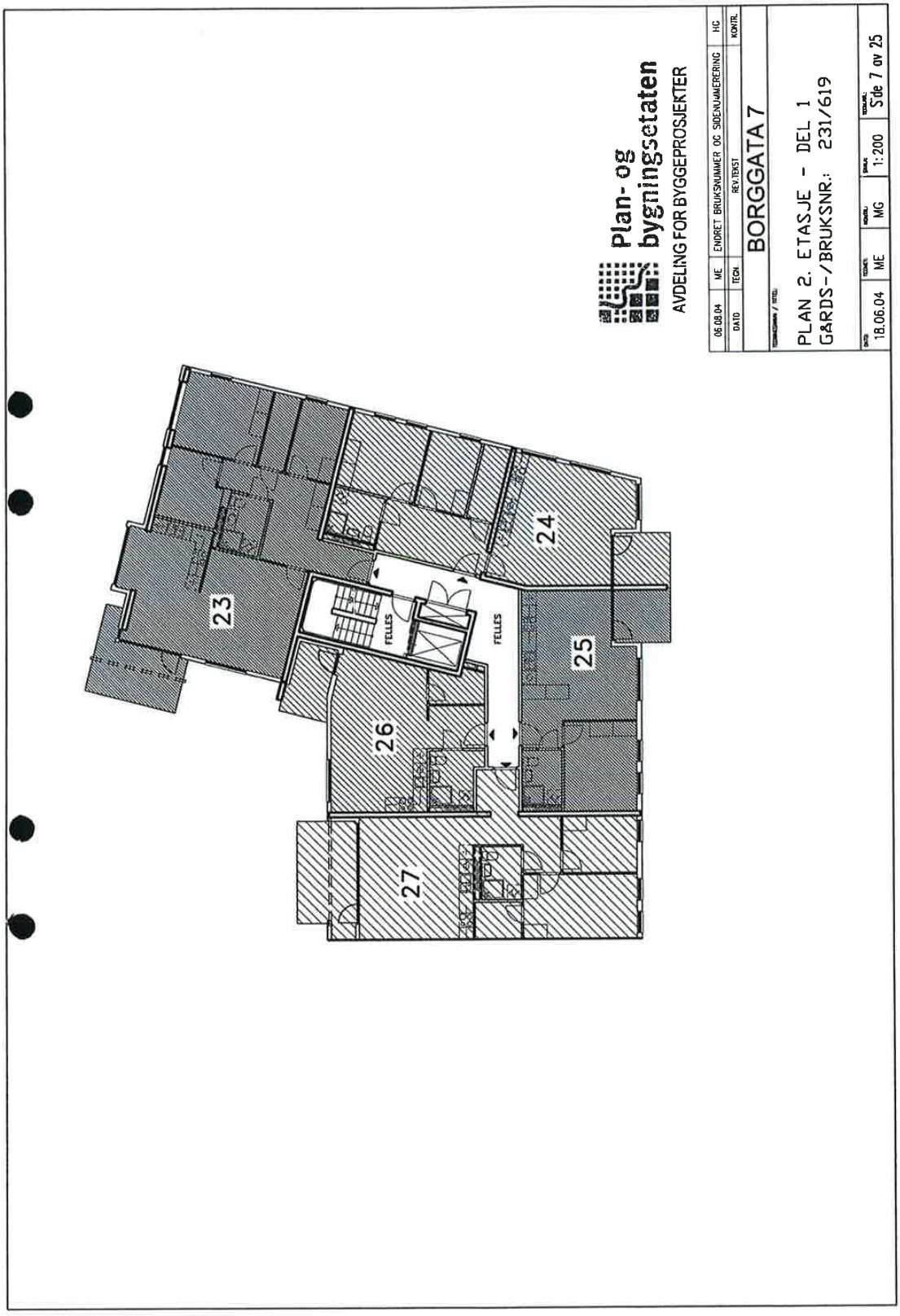

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN REVIDERT KONTR.
BORGGATA 7
PLAN GARASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN. ME
KONTR. MG
MÅLT. 1:200
TEGNING NR. Side 2 av 25
84 P.PLASSER
2077 m2
FELLES
HC

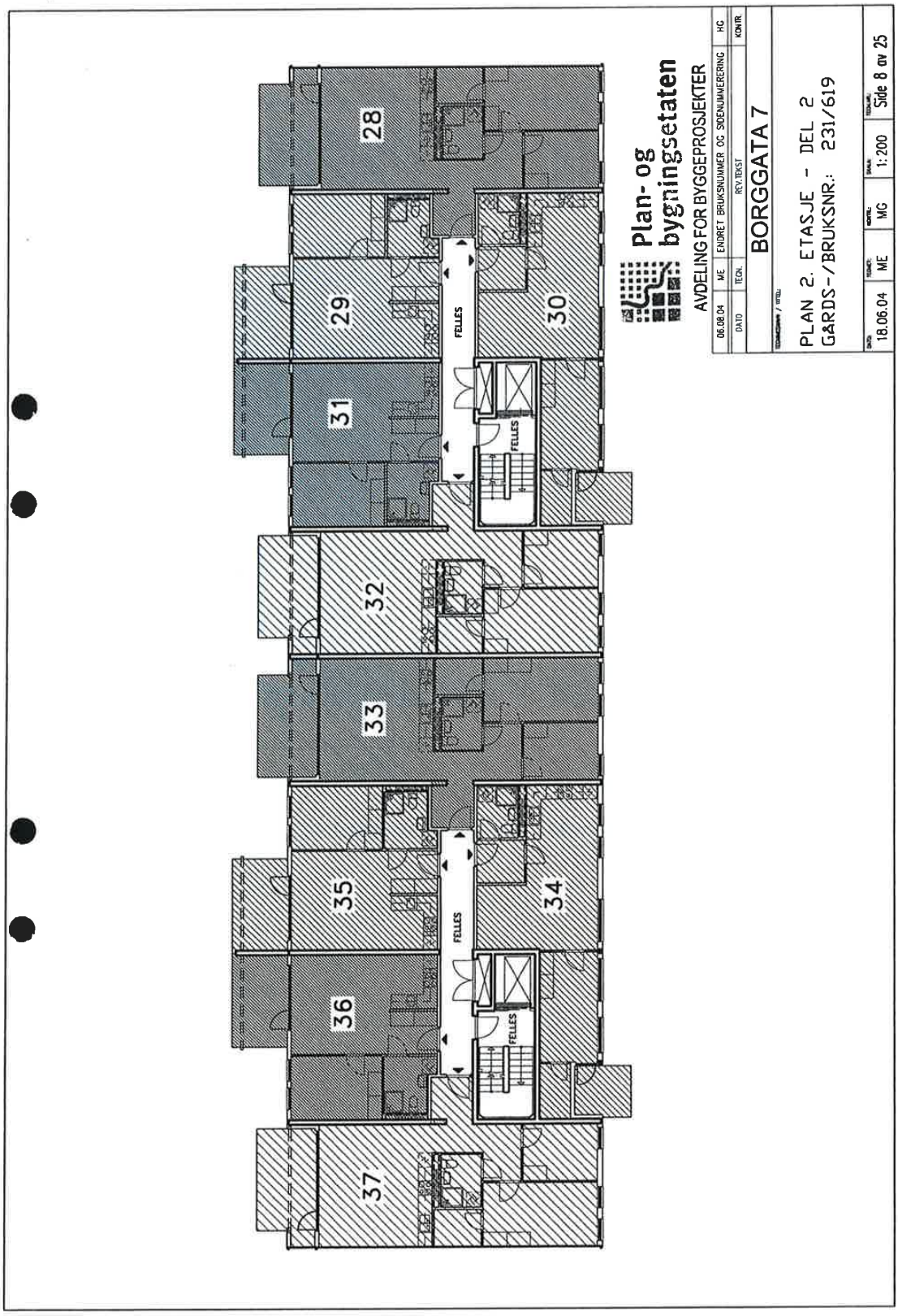

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HC
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR
BORGGATA 7
PLAN GARASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN. ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGNING NR. Side 3 av 25
DISP. 14,8m2 FELLES
DISP. 18,4m2 FELLES
HC 59
HC 17
FELLES
60 SPORTSBODER 500 m2

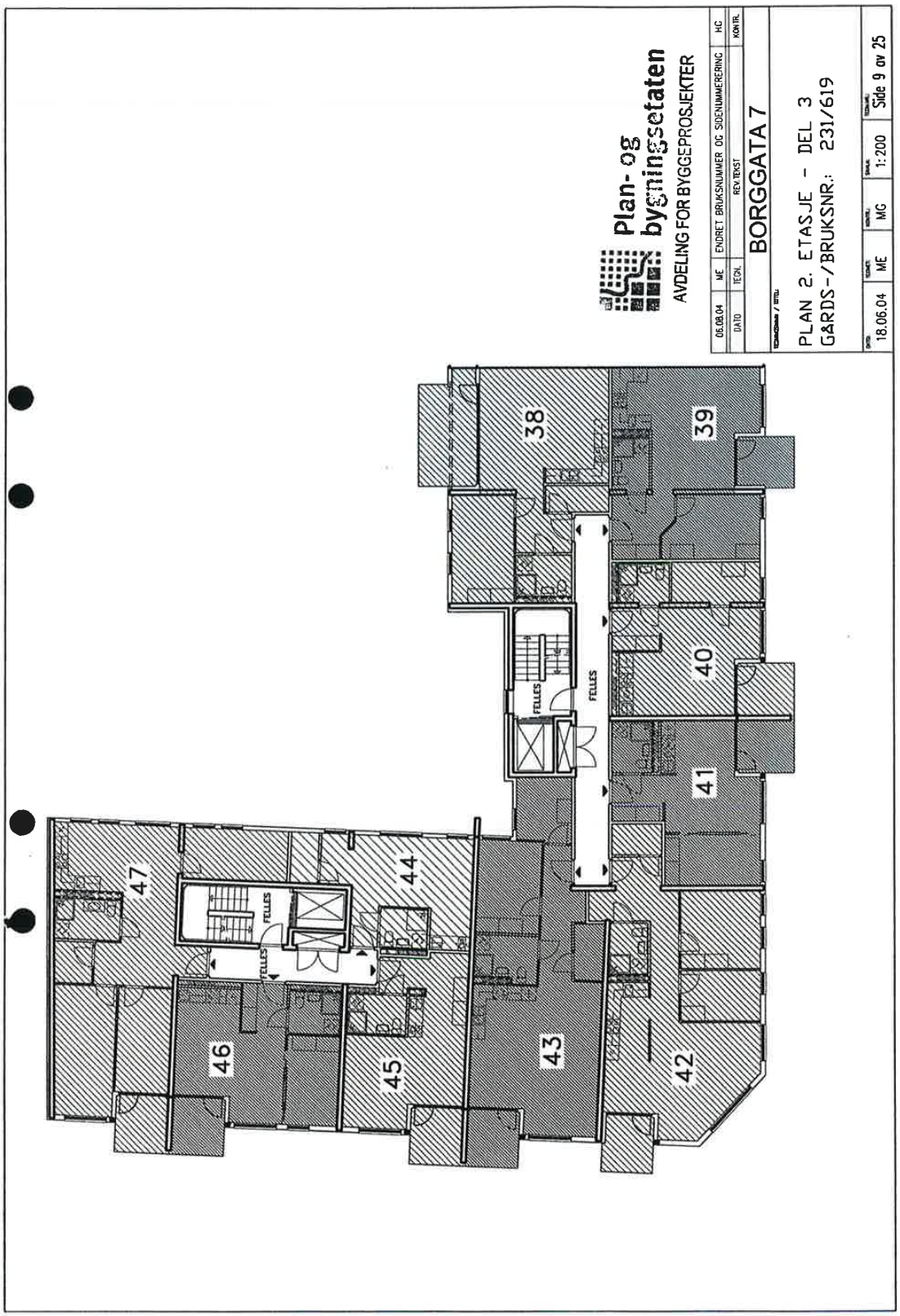

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
05.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
MÅLSATT TILLEGGSAREAL
DATO TEGN REN TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 1. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN ME
KONTR MG
MÅLT
SKALA 1:200
Side 4 av 25
1
2
3
4
FELLES
FELLES
FELLES
TILLEGGSAREAL
TILLEGGSAREAL
3750
2430
4040
2480
5120

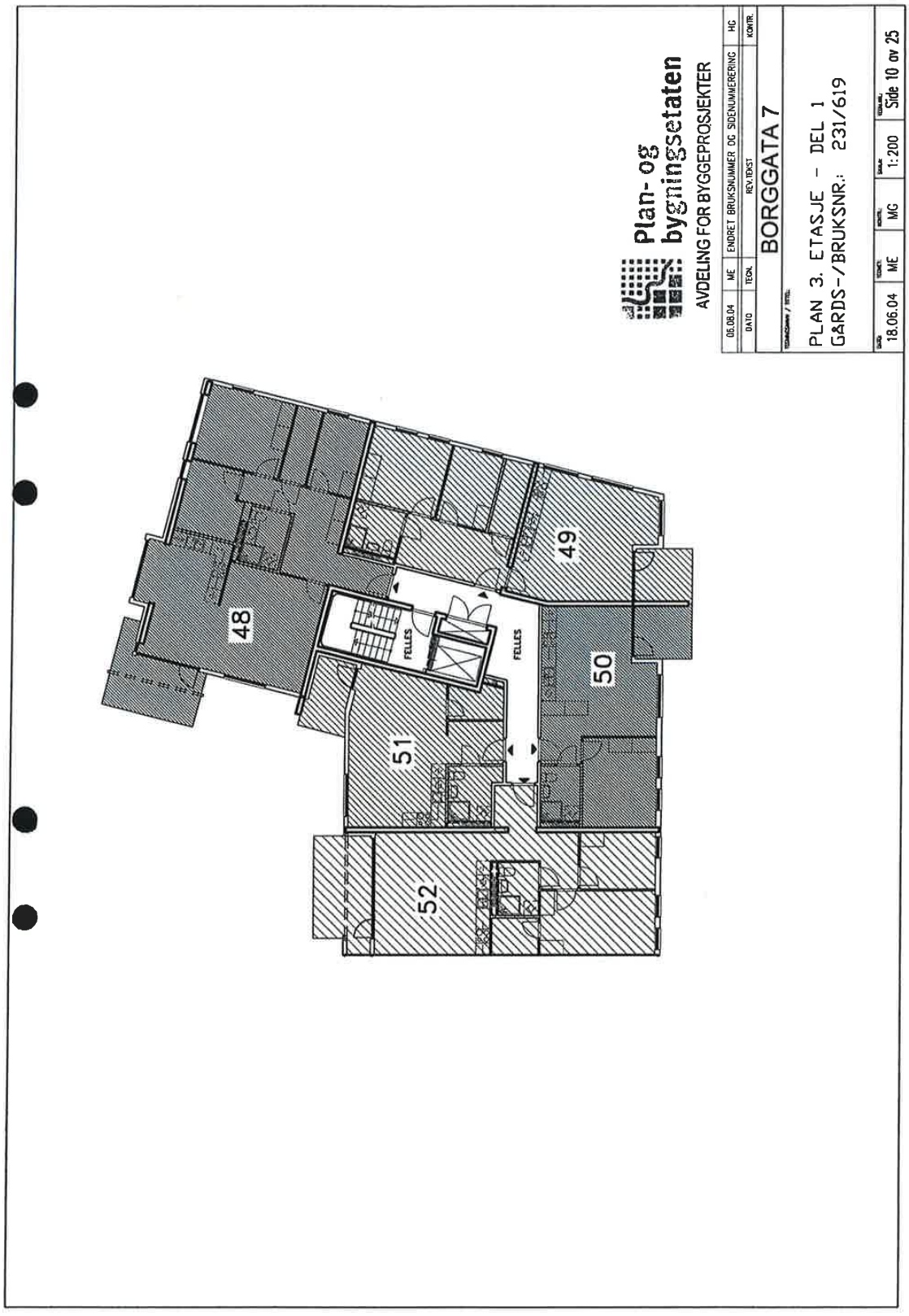

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BORGGATA 7
PLAN 1. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING
MÅLSATT TILLEGGSAREAL
18.06.04
1:200
Side 5 av 25
FELLES
TILLEGGSAREAL SEKSJON 5
TILLEGGSAREAL SEKSJON 6
TILLEGGSAREAL SEKSJON 8
TILLEGGSAREAL SEKSJON 10
TILLEGGSAREAL SEKSJON 11
TILLEGGSAREAL SEKSJON 13

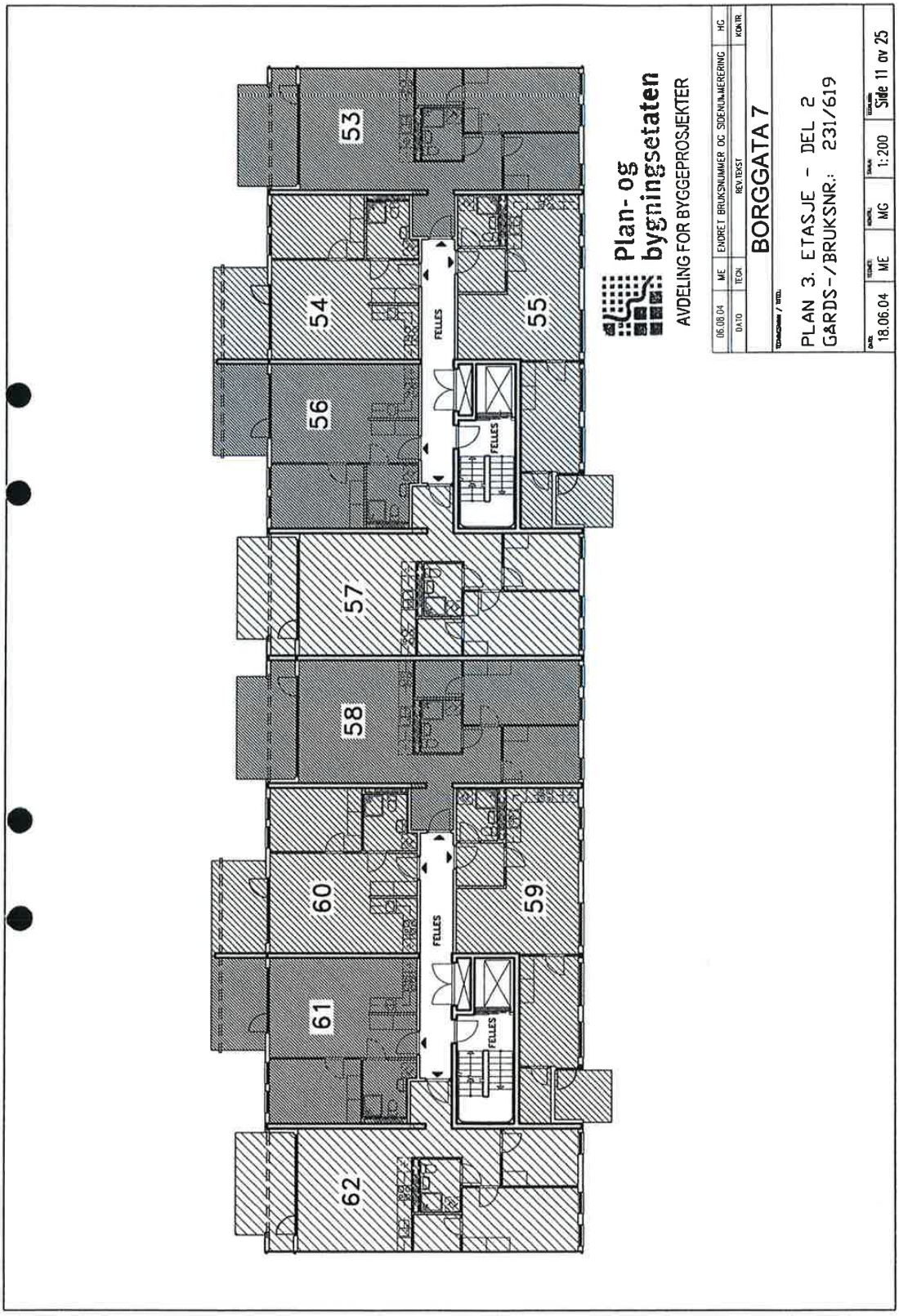

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING. HG
MÅLSATT TILLEGGSAREAL
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 1. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04 TEGN. ME KONTR. MG SKALA 1:200 TEGNING Side 6 av 25
TILLEGGSAREAL SEKSJON 15
5130
2480
15
16
17
18
19
20
21
22
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
2800

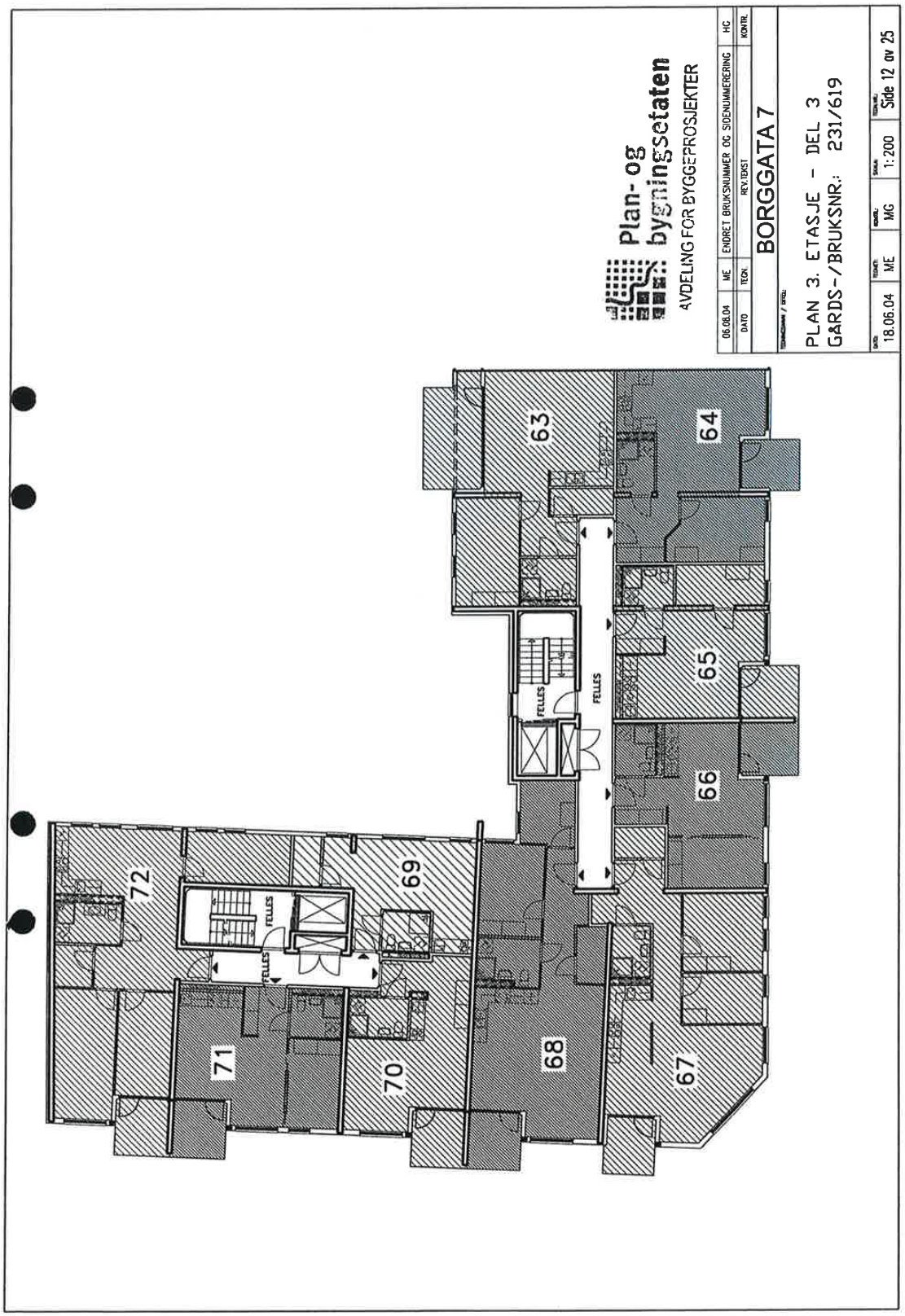

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERING HG
DATO TEGN REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 2. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN. ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGNING NR. Side 7 av 25
23
24
25
26
27
FELLES
FELLES

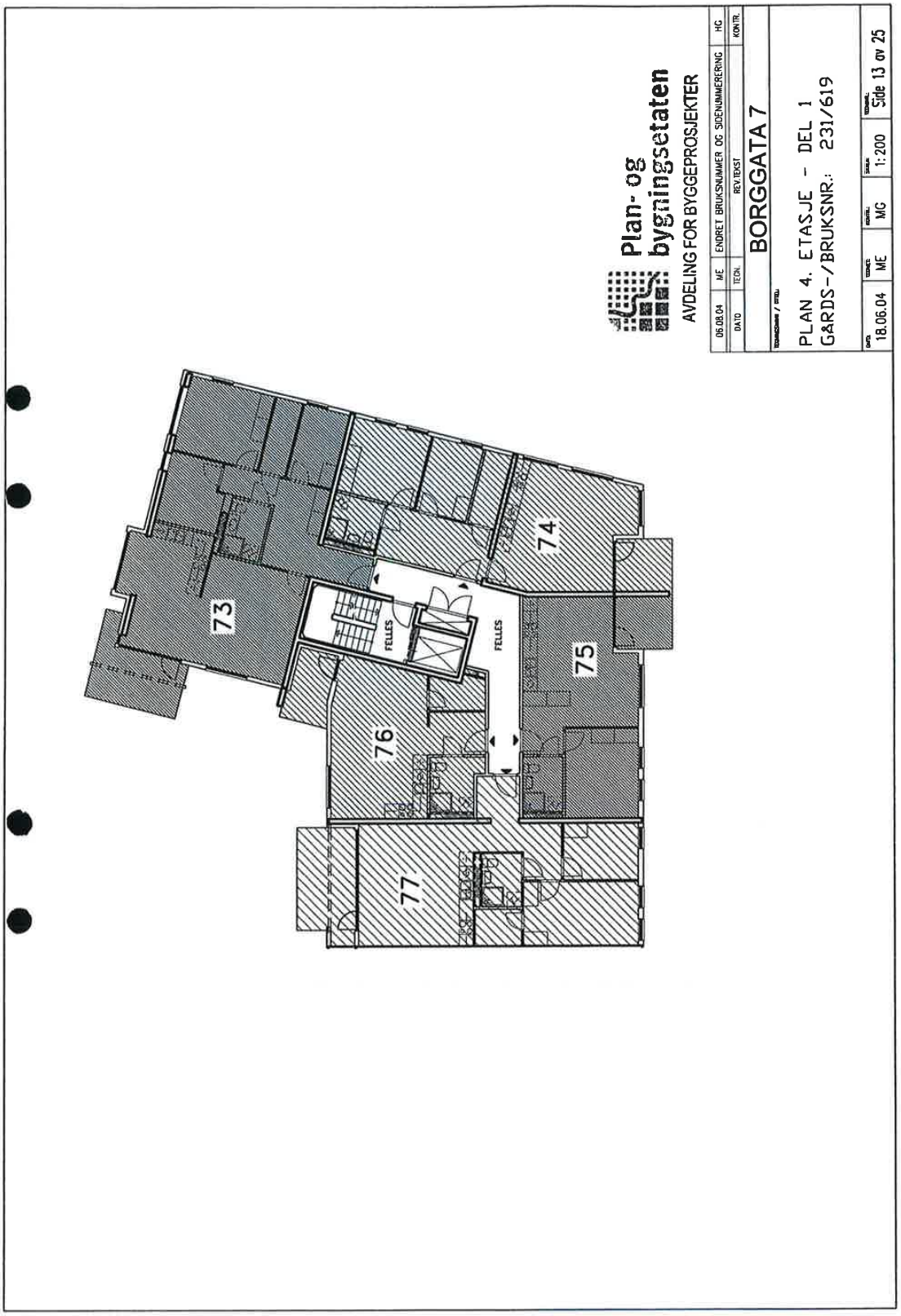

28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
FELLES
FELLES
FELLES
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HG
KONTR.
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING
RCV. TEKST
DATO
TEGN.
06.08.04
ME
BORGGATA 7
PLAN 2. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO
18.06.04
TEGN.
ME
KONTR.
MG
SKALA
1:200
TEGNING NR.
Side 8 av 25

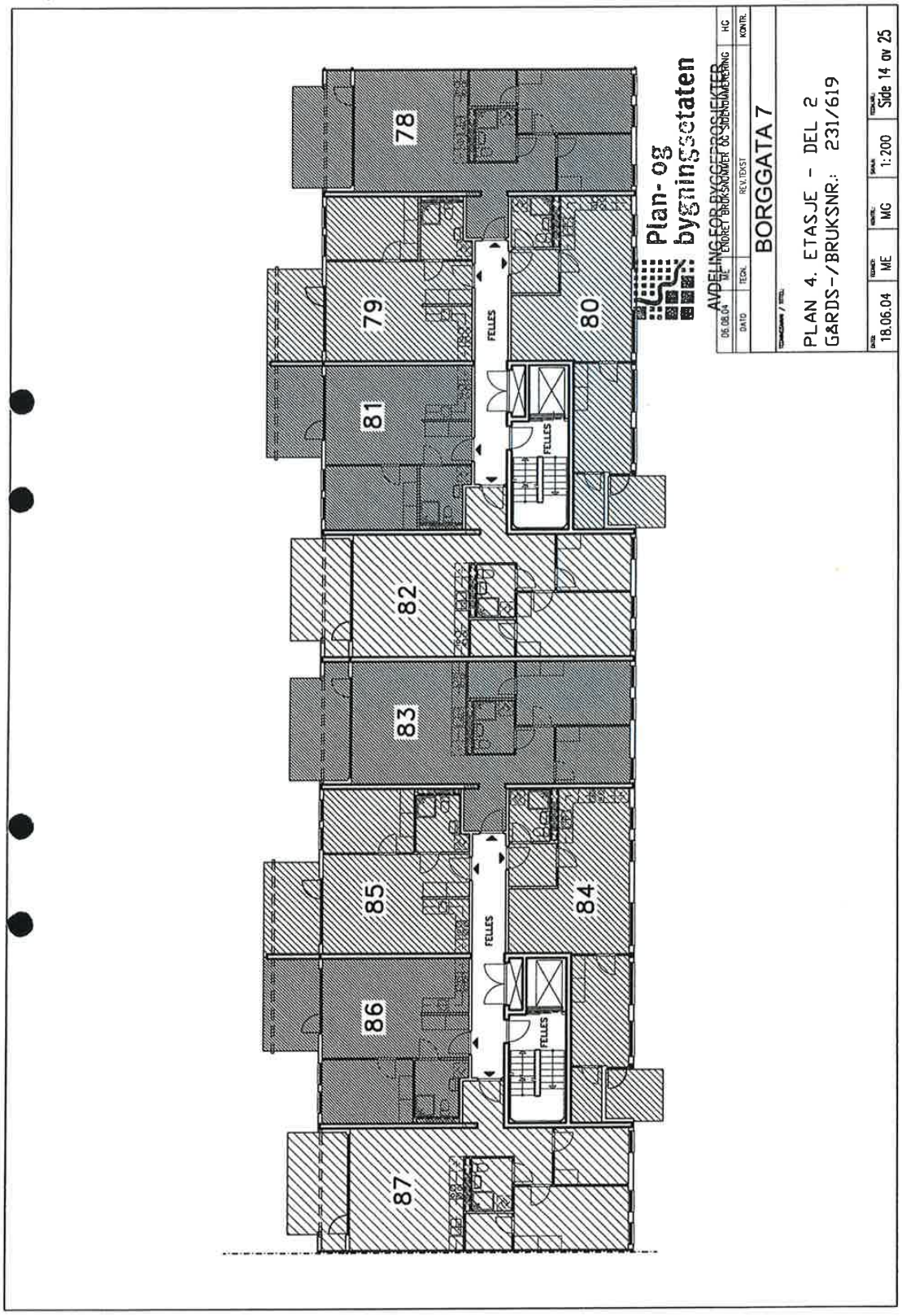

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BORGGATA 7
PLAN 2. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING
18.06.04
1:200
Side 9 av 25
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
FELLES

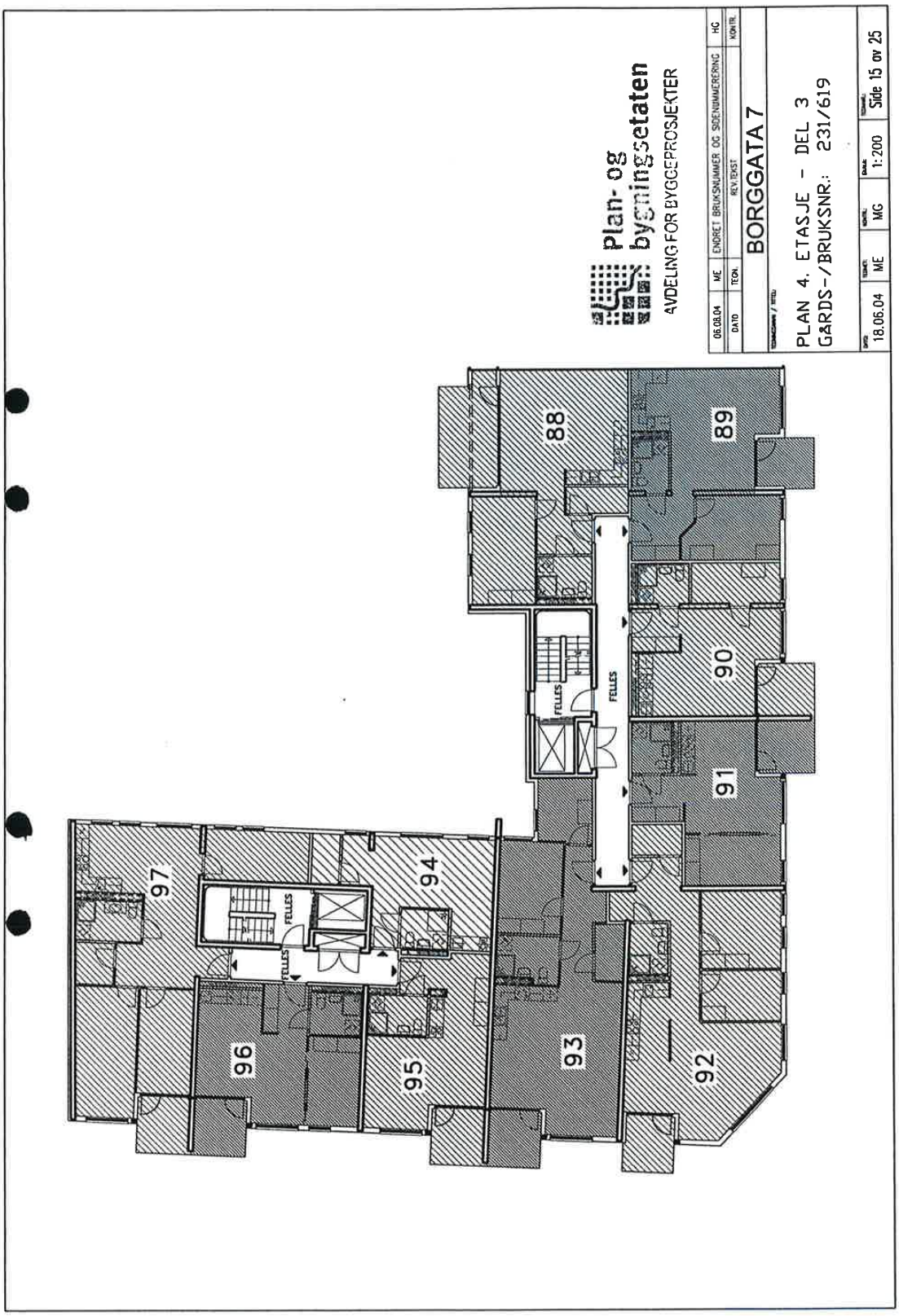

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REVIDERT KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 3. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGNET ME
MÅLT MG
MÅLT 1:200
SIDE Side 10 av 25
48
49
50
51
52
FELLES
FELLES

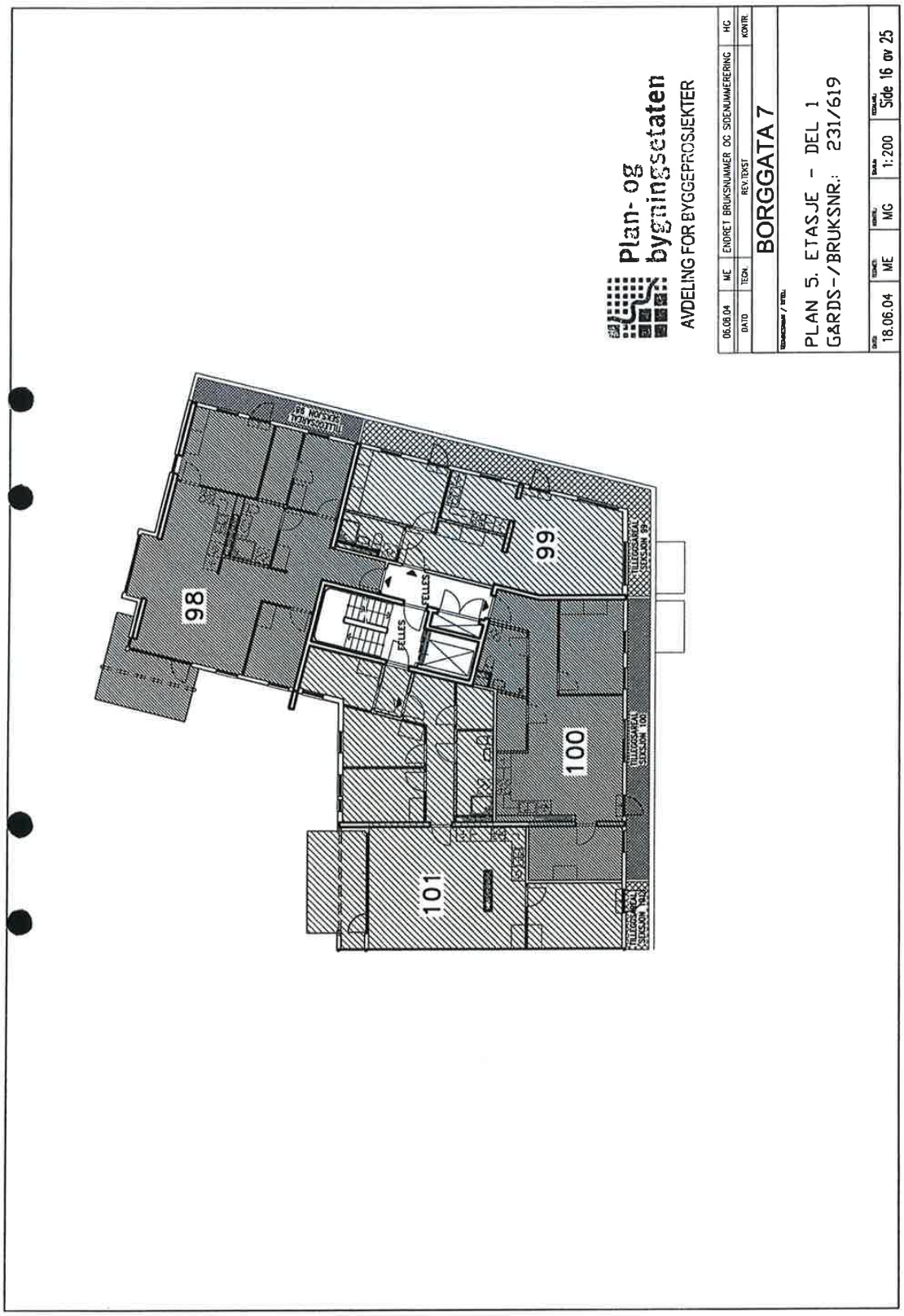

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BORGGATA 7
PLAN 3. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERING
18.06.04
1:200
Side 11 av 25
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
FELLES


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HC
DATO TEGN REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 3. ETASJE - DEL 3
GARDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN. ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGNING NR. Side 12 av 25
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES

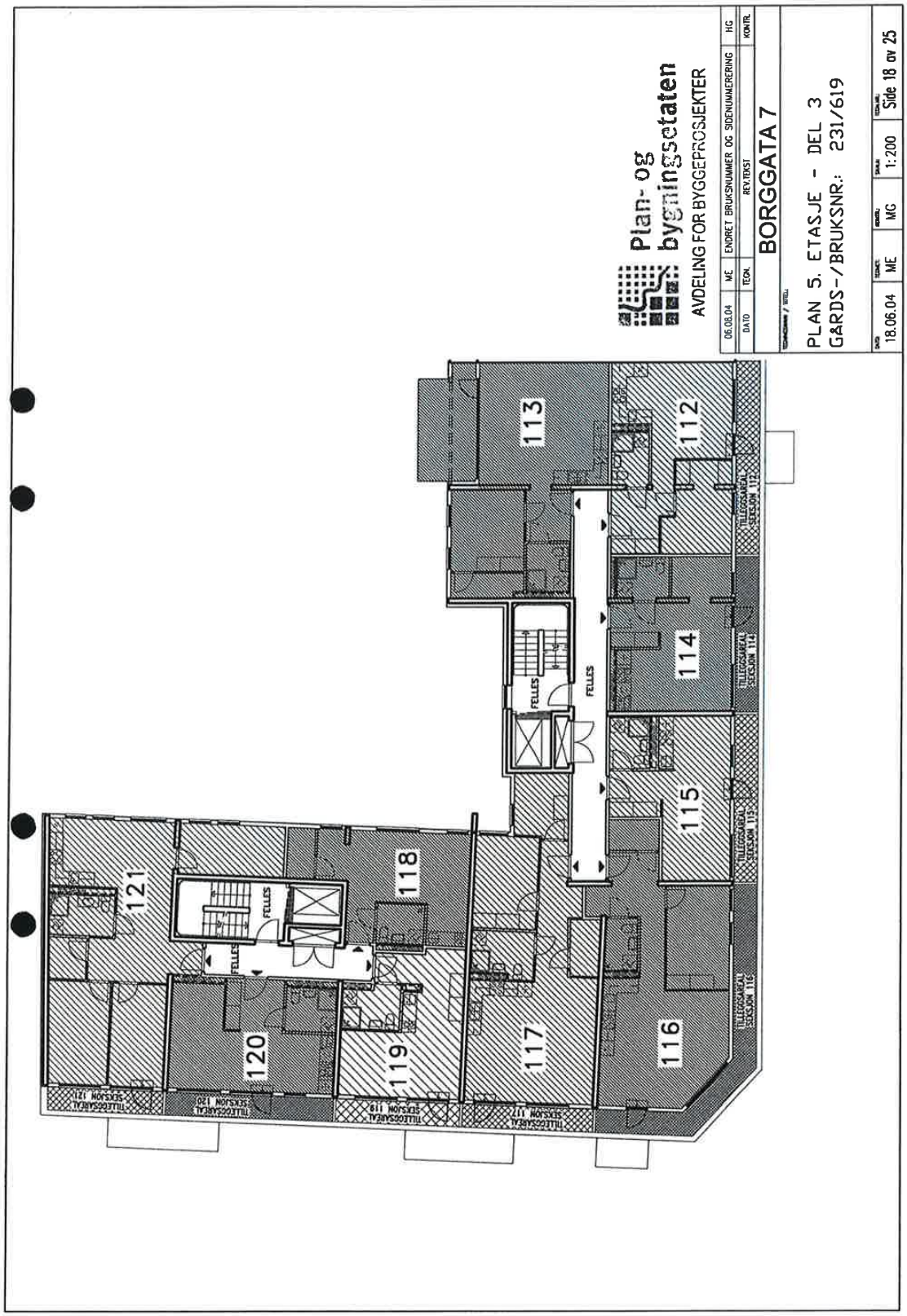

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REVTEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 4. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGNET ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGNING NR. Side 13 av 25
73
74
75
76
77
FELLES
FELLES

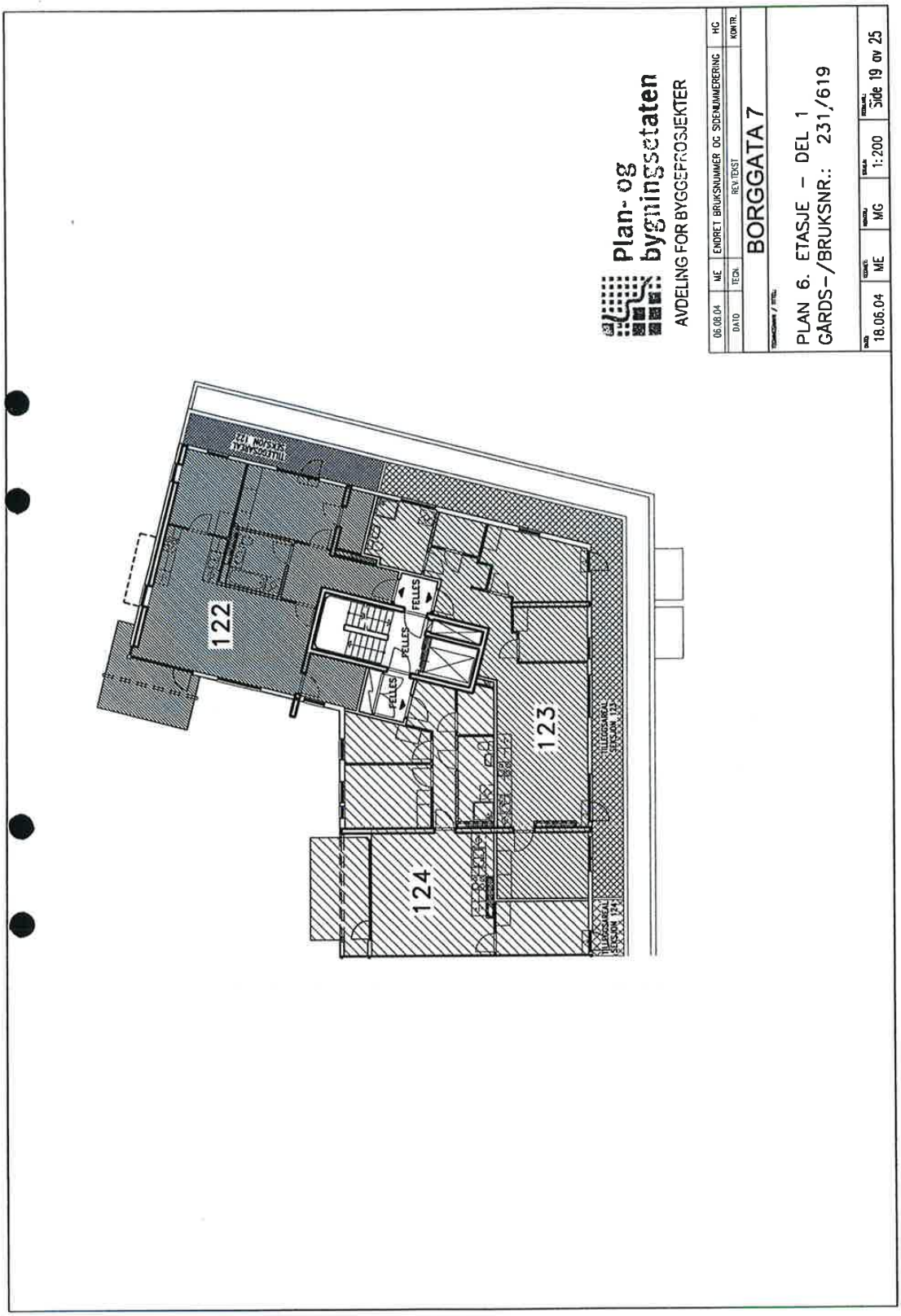

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERING
HG
06.06.04
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 4. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNING NR.: Side 14 av 25
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES

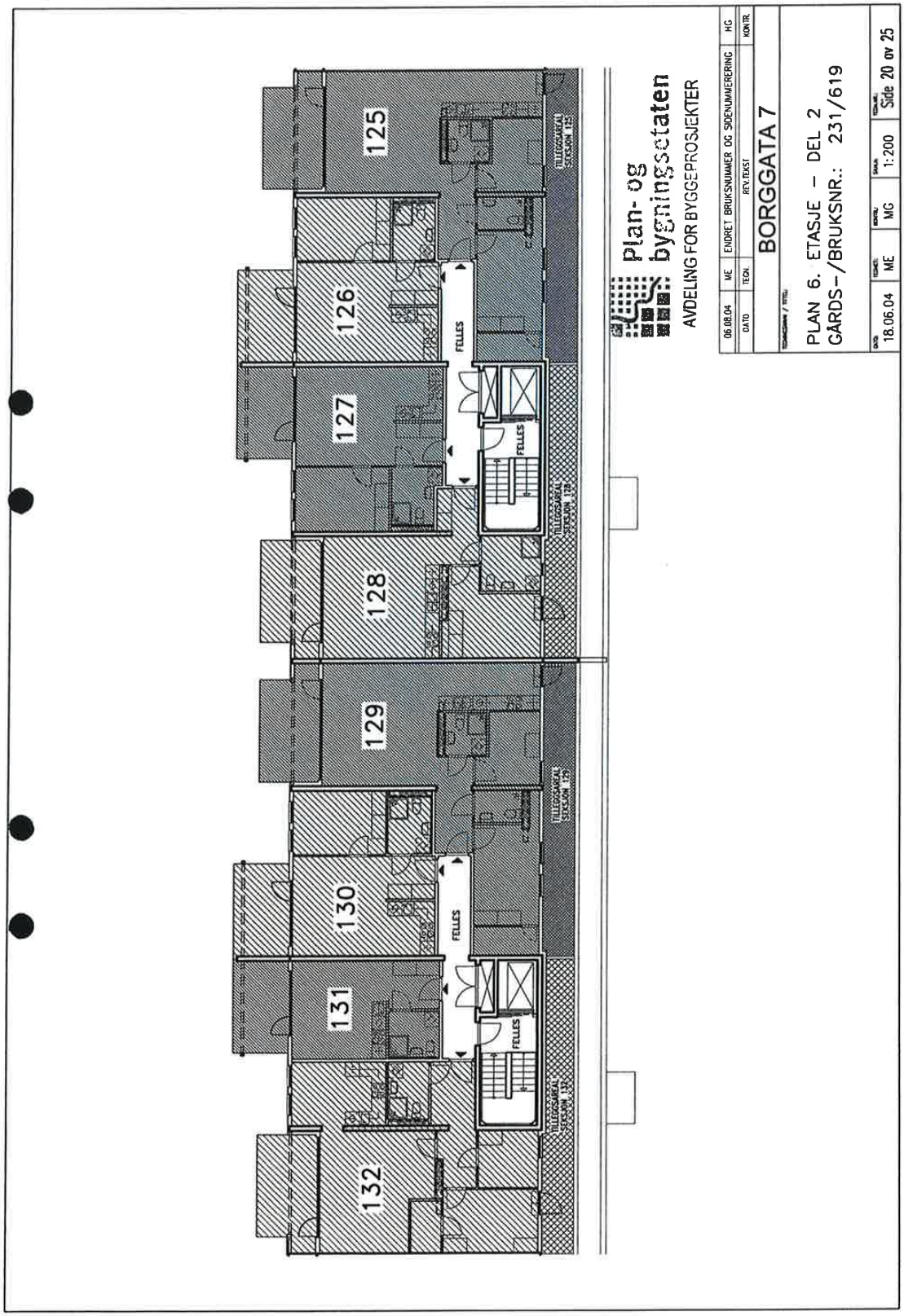

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING
REV. TEKST
DATO
TEGN.
KONTR.
06.08.04
ME
HG
BORGGATA 7
PLAN 4. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO
18.06.04
TEGNET
ME
KONTR.
MG
MÅLT
1:200
Side 15 av 25
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES

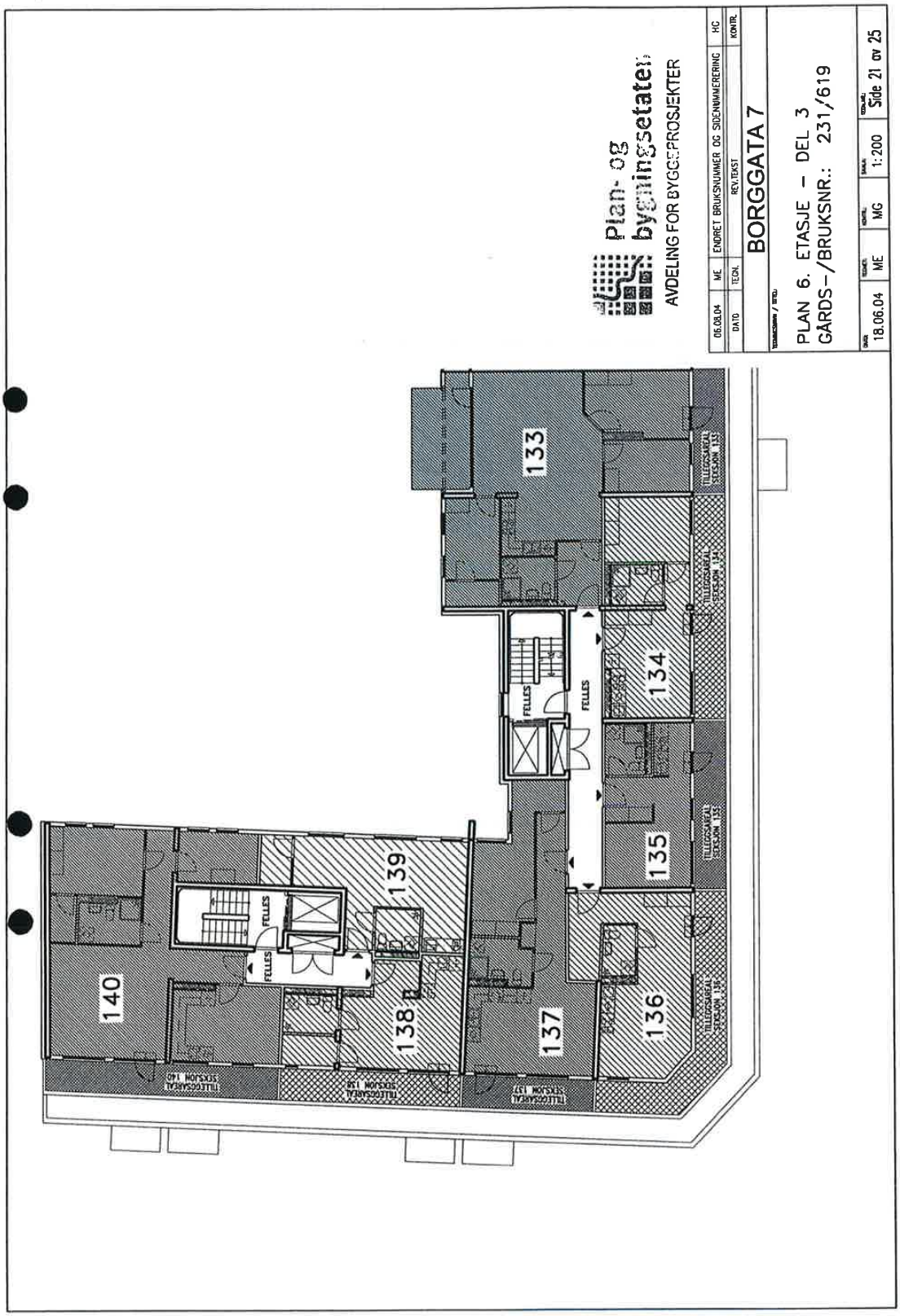

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.06.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN REV.TEKST KONTR
BORGGATA 7
PLAN 5. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN ME
MÅLT MG
SKALA 1:200
Side 16 av 25
98
99
100
101
FELLES
FELLES

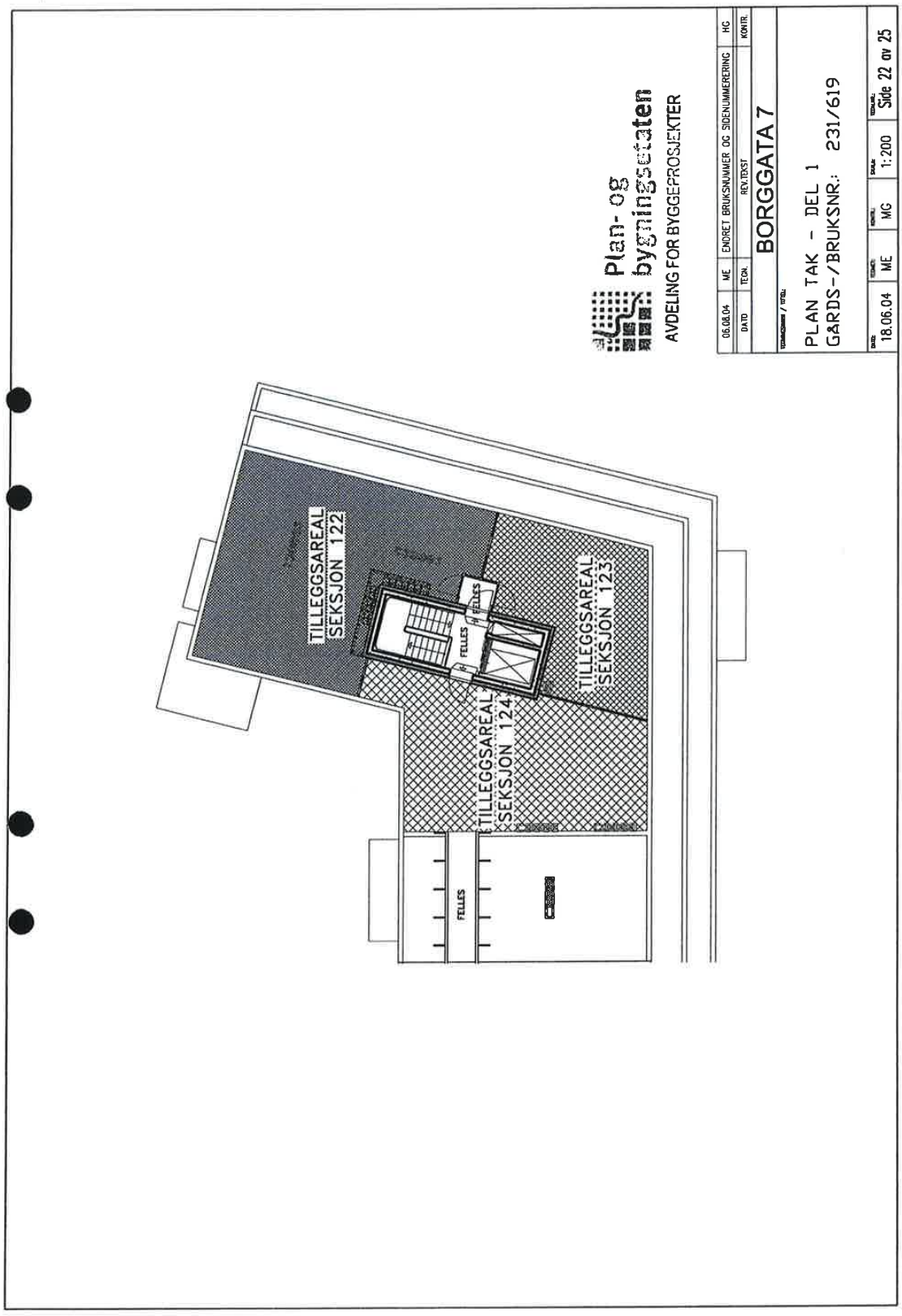

Plan- og bygningsetaten
BORGGATA 7
PLAN 5. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
18.06.04
ME
MC
1:200
Side 17 av 25
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
FELLES

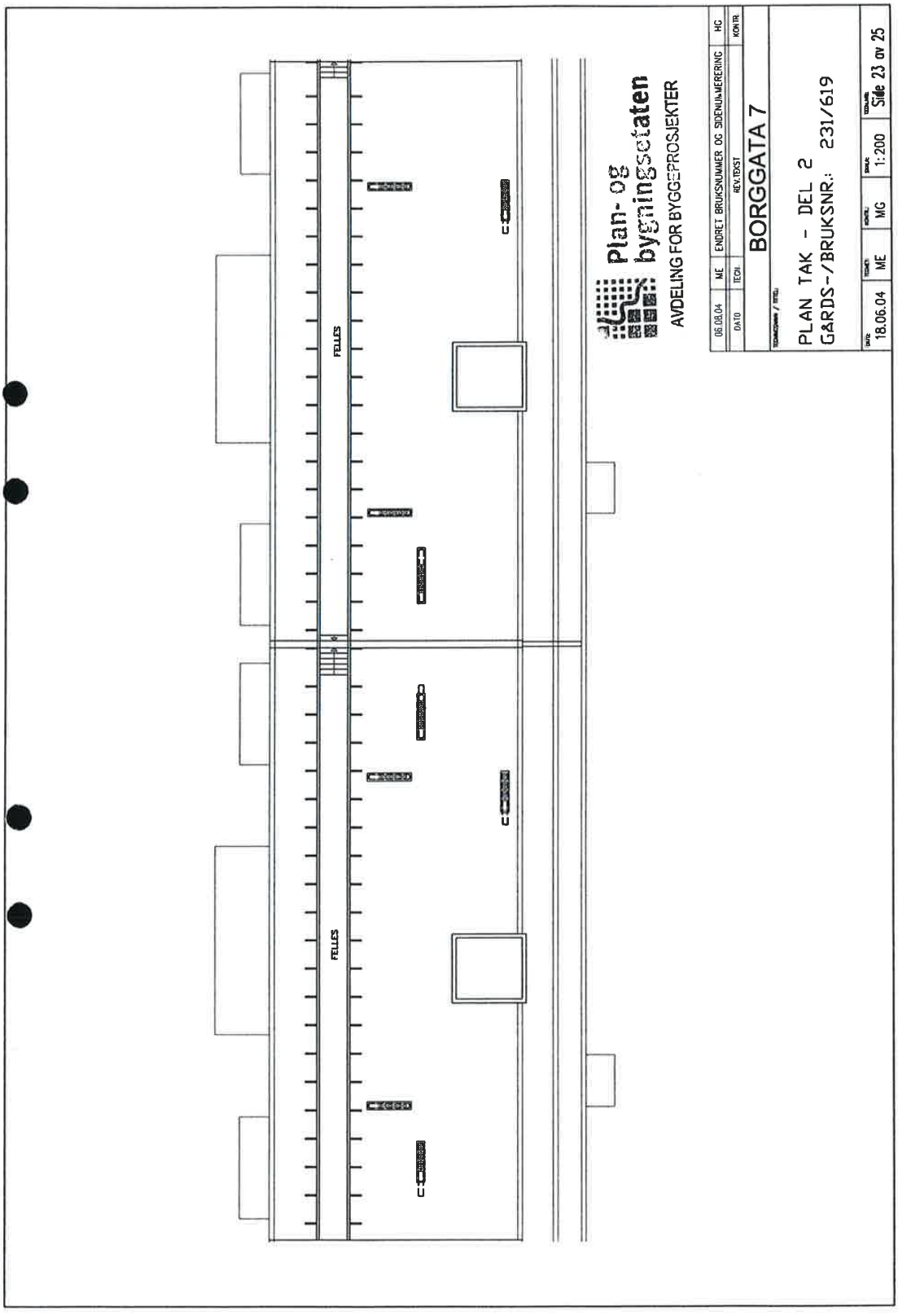

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.06.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REVIDERT KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 5. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN. ME
GODKJ. MG
SKALA 1:200
TEGN.NR. Side 18 av 25
113
112
114
115
116
117
118
119
120
121
FELLES
TILLEGGSAREAL SEKSJON 112
TILLEGGSAREAL SEKSJON 114
TILLEGGSAREAL SEKSJON 115
TILLEGGSAREAL SEKSJON 116
TILLEGGSAREAL SEKSJON 117
TILLEGGSAREAL SEKSJON 118
TILLEGGSAREAL SEKSJON 120
TILLEGGSAREAL SEKSJON 121

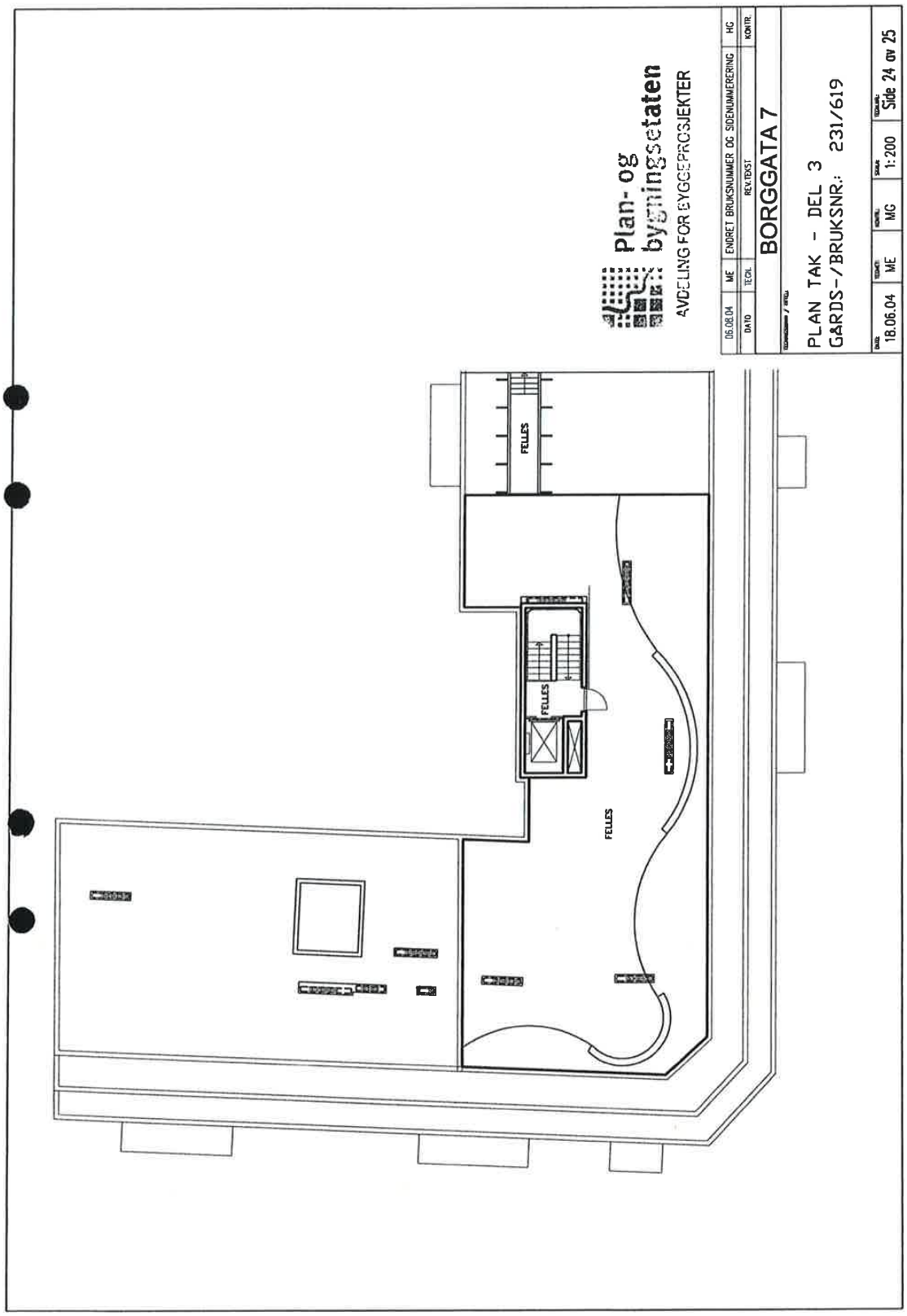

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 6. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGNET ME
MÅLT MG
SKALA 1:200
BLAD Side 19 av 25
122
123
124
FELLES
FELLES
FELLES

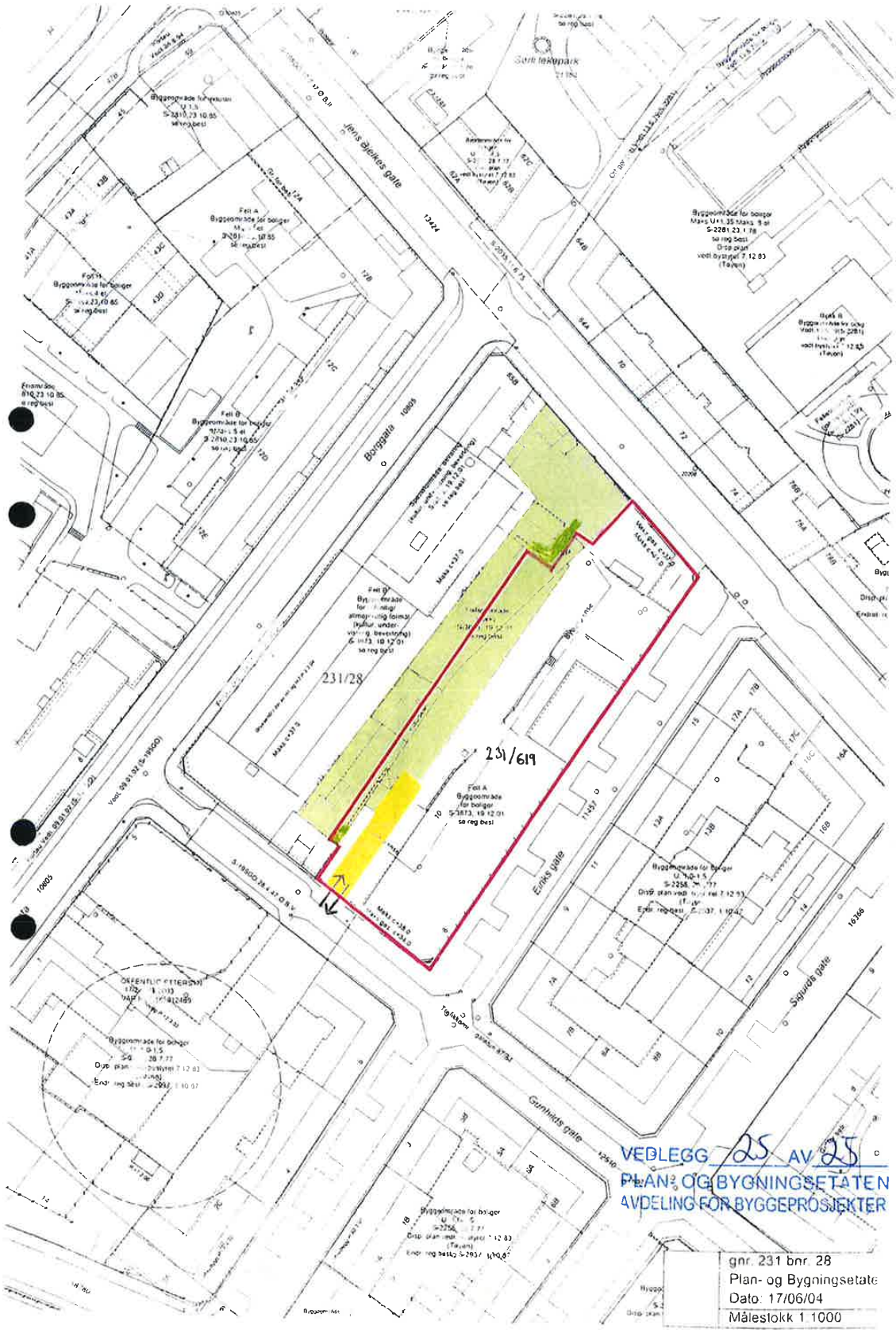

125
126
127
128
129
130
131
132
FELLES
FELLES
FELLES
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REVIDERT KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 6. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGNET ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGNING NR. Side 20 av 25


Plan- og byggingsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
05.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HC
DATO TEGN. REVTEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 6. ETASJE – DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN. ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGN.NR. Side 21 av 25
133
134
135
136
137
138
139
140
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
TILLEGGSAREAL SEKSJON 133
TILLEGGSAREAL SEKSJON 134
TILLEGGSAREAL SEKSJON 135
TILLEGGSAREAL SEKSJON 136
TILLEGGSAREAL SEKSJON 137
TILLEGGSAREAL SEKSJON 138
TILLEGGSAREAL SEKSJON 140


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN TAK - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGN: ME
KONTR: MG
SKALA: 1:200
Side 22 av 25
TILLEGGSAREAL SEKSJON 122
TILLEGGSAREAL SEKSJON 123
TILLEGGSAREAL SEKSJON 124
FELLES
FELLES
FELLES


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TECH. REV.TEKST KONTR
BORGGATA 7
PLAN TAK - DEL 2
GARDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN. ME
GODKJ. MG
SKALA 1:200
TEGNINGSNR. Side 23 av 25
FELLES
FELLES


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REVIDERT KONTR.
BORGGATA 7
PLAN TAK - DEL 3
GARDS-/BRUKSNR.: 231/619
Dato 18.06.04
Tegnet ME
Kontrollert MG
Skala 1:200
Tegning: Side 24 av 25
FELLES
FELLES
FELLES


Jens Bjelkes gate
Borggata
231/28
231/619
Eriks gate
Sigurds gate
Gunhilds gate
VEDLEGG 25 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
gnr. 231 bnr. 28
Plan- og Bygningsetate
Dato: 17/06/04
Målestokk 1:1000

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0547/23
Vår referanse: 3285853/22321210
Bestilling: C3 2023-09-07 (6) 138

Dato
07.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
485691	200	11.10.2006	RESEK/SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	619	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 13.10.05	Salamat Ali SALAMAT ALI	

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR 485691
11 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	231	619		92,93

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Ali Salamat	

Doknr: 485691 Tinglyst: 11.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				13				25				37				49			
92	B	1480		14				26				38				50			
93	B	UTGÅR		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1480 m nevner: 100668 ~~80785~~

4. Supplerende tekst [7]

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

Seksjonene 92 og 93 slås sammen til en seksjon (snr. 92).
Seksjon 93 utgår.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
231	619		92	i Oslo	kommune

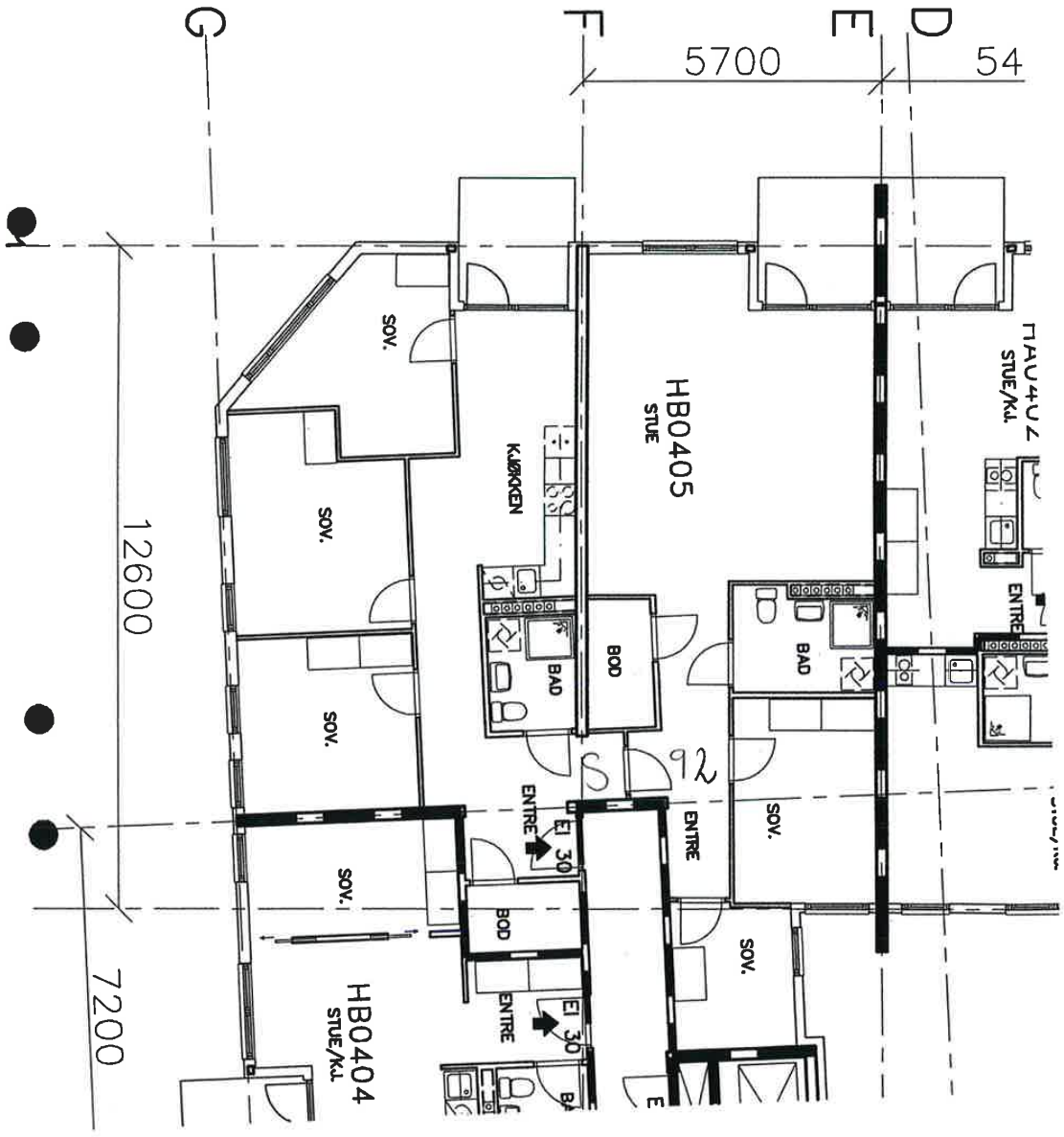
Dato	Stempel og underskrift
9/10-06	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

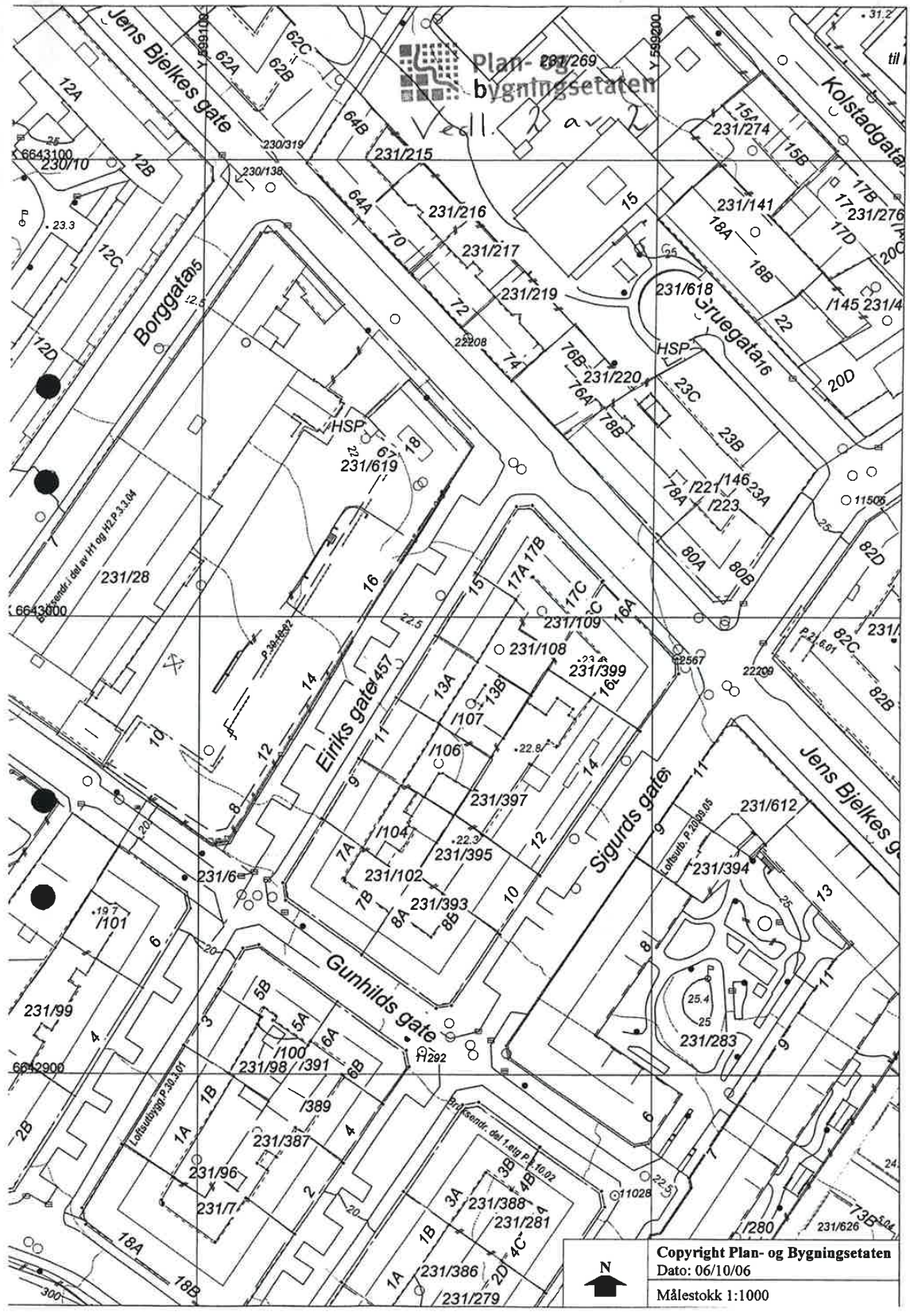
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Plan- og bygningsetaten

Vedl. 1 av 2



4. et.


Plan- og bygningsetaten
Jens Bjelkes gate
Borggata
Eiriks gate
Gunhilds gate
Sigurds gate
Kolstadgata
Gruegata
231/28
231/6
231/99
231/101
231/102
231/393
231/395
231/397
231/399
231/108
231/109
231/215
231/216
231/217
231/219
231/220
231/618
231/619
231/612
231/394
231/283
231/280
231/626
231/96
231/7
231/387
231/388
231/281
231/386
231/279
231/100
231/98
231/391
231/389
231/107
231/106
231/104
231/141
231/274
231/276
231/145
231/146
231/221
231/223
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 06/10/06
Målestokk 1:1000

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0547/23
Vår referanse: 3285849/22321190
Bestilling: C3 2023-09-07 (6) 136

Dato
07.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
84938	105	9.12.2005	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	619	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Pretor Advokat AS, pb. 1734, 7416 TRONDHEIM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 84938
9 DES 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	OSLO	231	619		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	~~Borghaven Eiendomsselskap AS~~ Sameiet Borghaven	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19		Se vedlegg		31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere: 100 668 = nevner: 100668

4. Supplerende tekst [7]

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

Endringen består i omgjøring av garasjeanlegg fra fellesareal til
næringsseksjon Ny seksjon - seksjon 141

Dato	Partenes underskrift

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

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

1 av 16

MOTTATT
03 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 1/9-04	Kari Härm KARI HÄRM Geir Udæs GEIR UDÆS	

03 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) se vedlegg

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
231	619		1-141

OSLO **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
5/12-2005 Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift

Borggata 7, Seksjonering 31.08.2004 1]

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 726

BORGGATA 7

SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619

18.juni 2004 Revidert 30. august 2004

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

MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 726

BORGGATA 7

SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619

18.juni 2004 Revidert 30. august 2004

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK
48	B		991
49	B		724
50	B		492
51	B		463
52	B		774
53	B		774
54	B		526
55	B		566
56	B		526
57	B		773
58	B		774
59	B		566
60	B		526
61	B		526
62	B		773
63	B		661
64	B		539
65	B		440
66	B		409
67	B		751
68	B		729
69	B		307
70	B		390
71	B		440
72	B		785
73	B		991
74	B		724
75	B		492
76	B		463
77	B		774
78	B		774
79	B		526
80	B		566
81	B		526
82	B		773
83	B		774
84	B		566
85	B		526
86	B		526
87	B		773
88	B		661
89	B		539
90	B		440
91	B		409
92	B		751
93	B		729
94	B		307

5

03 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 726

BORGGATA 7

SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619

18.juni 2004 Revidert 30. august 2004

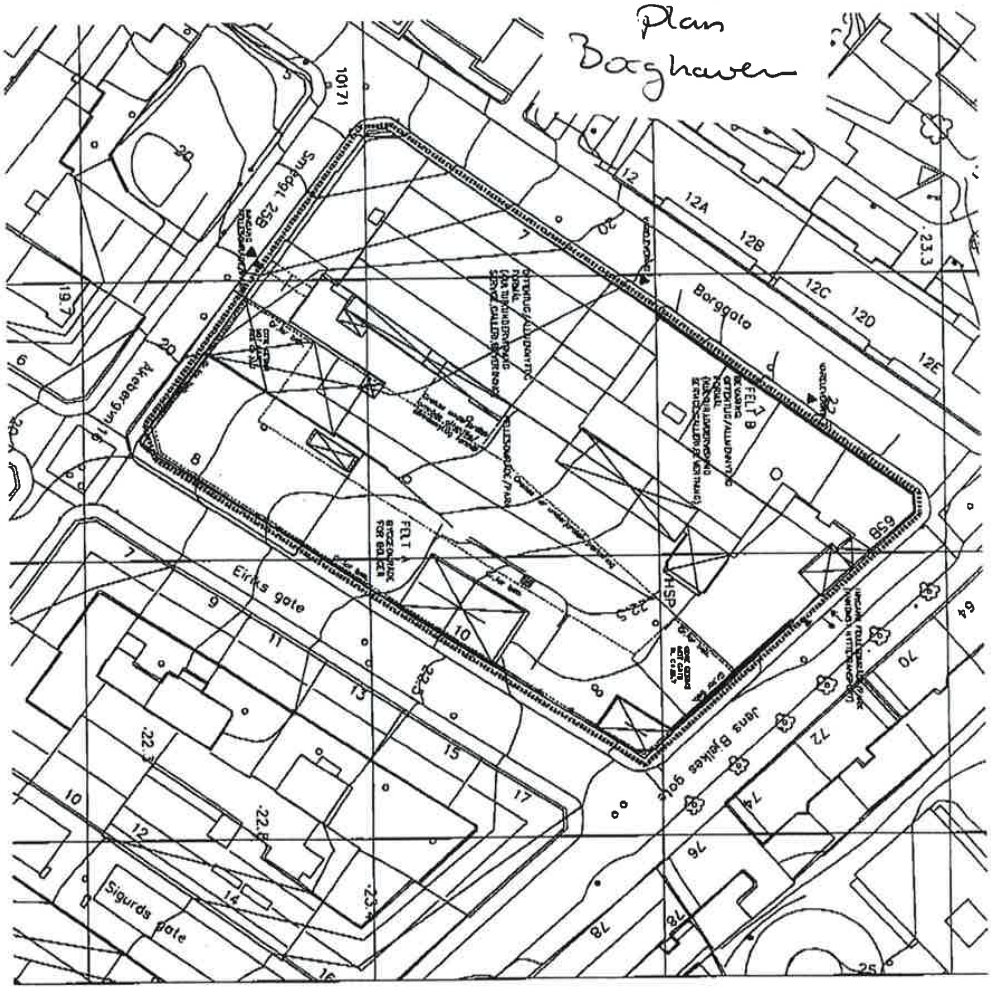
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK
95	B		390
96	B		440
97	B		785
98	B	B	907
99	B	B	506
100	B	B	631
101	B	B	1028
102	B	B	714
103	B		526
104	B	B	311
105	B		526
106	B	B	745
107	B	B	714
108	B		526
109	B	B	311
110	B		526
111	B	B	745
112	B	B	420
113	B		646
114	B	B	338
115	B	B	300
116	B	B	555
117	B	B	638
118	B		307
119	B	B	302
120	B	B	331
121	B	B	701
122	B	B	877
123	B	B	806
124	B	B	844
125	B	B	849
126	B		513
127	B		525
128	B	B	635
129	B	B	849
130	B		513
131	B		353
132	B	B	825
133	B	B	919
134	B	B	345
135	B	B	257
136	B	B	351
137	B	B	513
138	B	B	304
139	B		330
140	B	B	786
141	N		19684
			100668/100668

6

23/06 '04 13:45 FAX 22717080 ARCASA ARKITEKTER AS 001

BORGHAVEN, FAX: 73 87 81 01
V/I. ERIKSEN

Situasjons-
Plan
Borghaven



ARCASA ARKITEKTER AS
SAGVEIEN 23 C 1B 0459 OSLO T:22 71 70 70 FAX:22 71 70 80

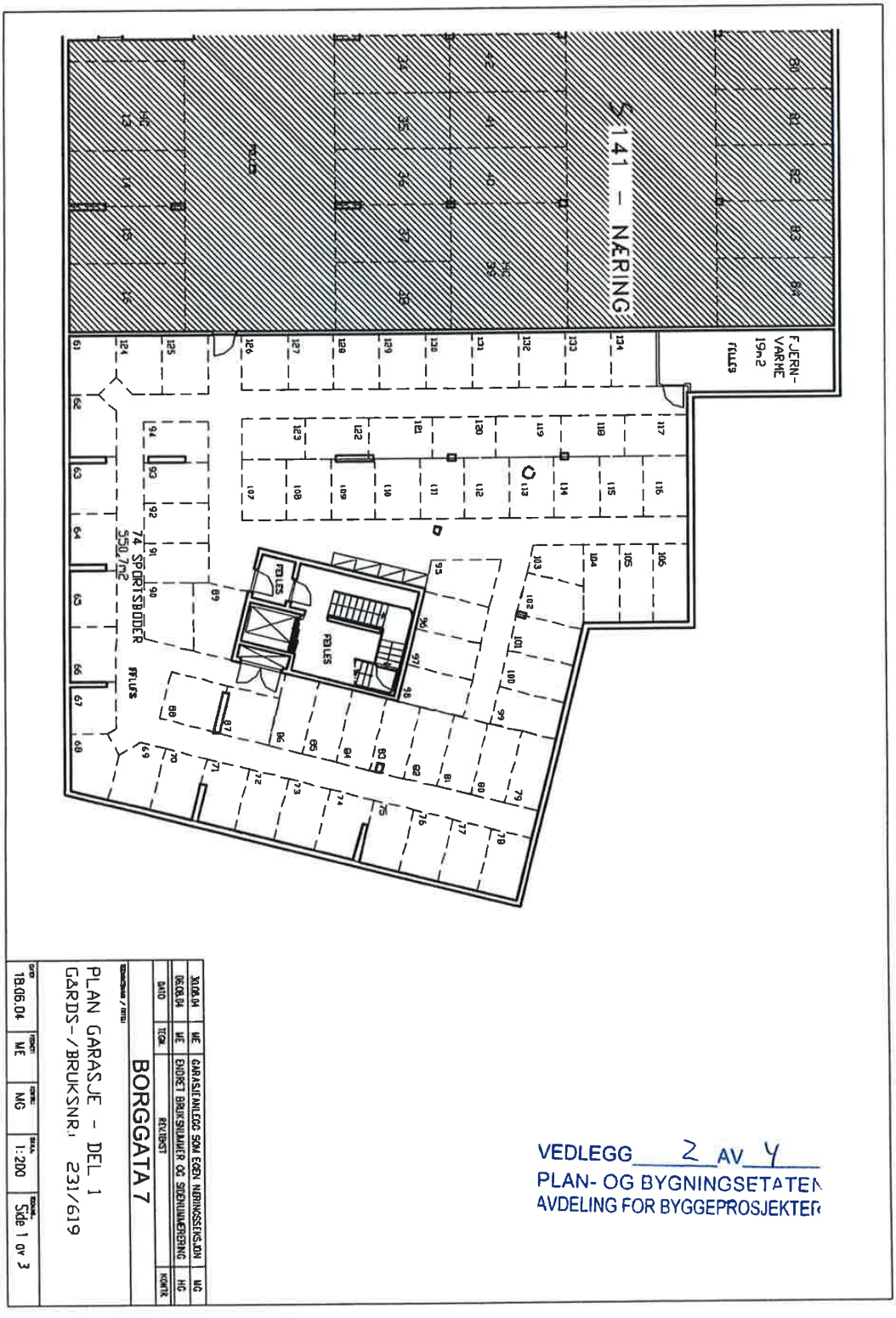
BORGGATA 7 M.FL.
GNR./BNR. 231/28, 231/103, 231/105
Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 27/1

BL. PARAGRAF 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
STREKSYMBOLER MM.V.

VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

7

0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



30.08.04	ME	GARASJEANLEGG SOM EGEN NÆRINGSSEKSJON	MG
06.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING	MG
DATO	TEGN.	REVIDERT	KONTR.

BORGGATA 7

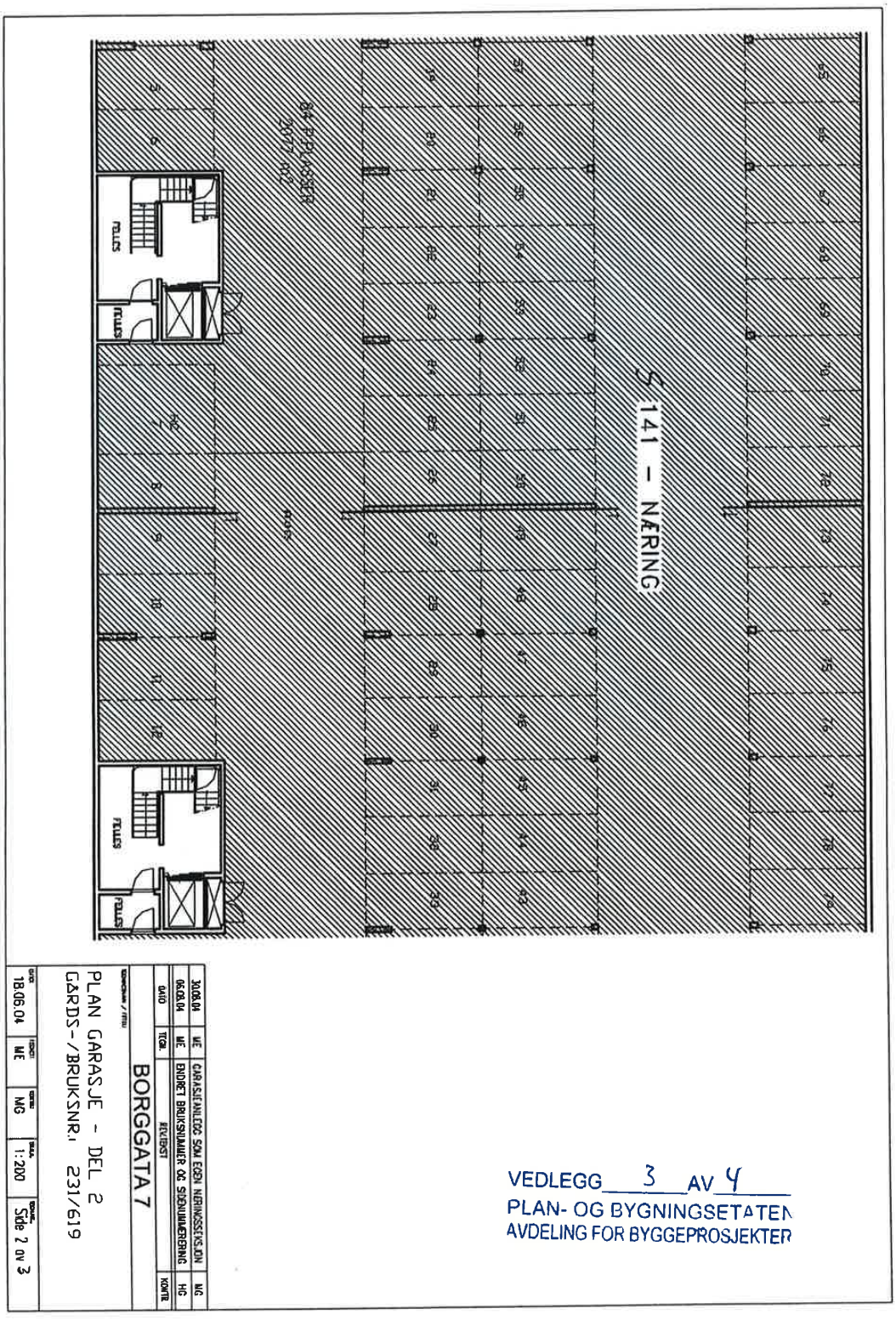
PLAN GARASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619

DATO	TEGN.	KONTR.	SKALA	FORMAT
18.06.04	ME	MG	1:200	Side 1 av 3

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

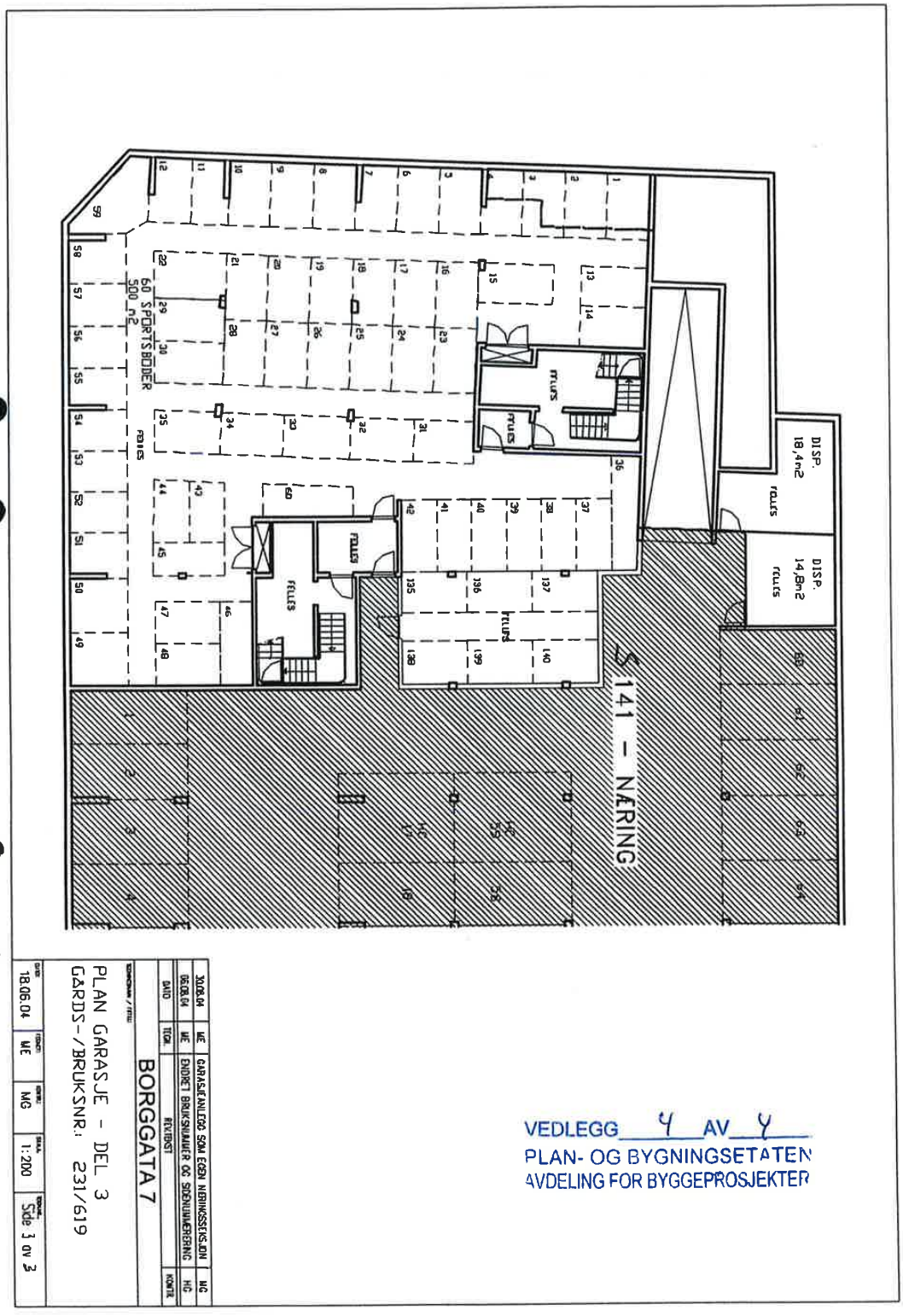
8

03 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

9



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

10

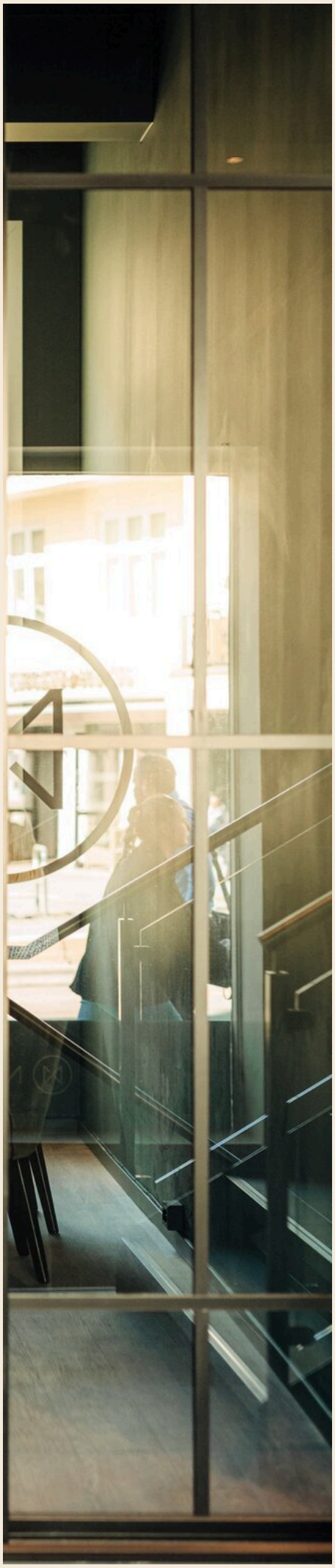
MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Vegglamper, 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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0124/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eiriks gate 16 0650 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 619, snr 81 (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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762