

Eiriks gate 14



Velkommen til

Eiriks gate 14



Salgsoppgaven produsert 27. august 2024

Tøyen

Lys, moderne & romslig 2-roms med stor markterrasse på 10 kvm | Á-konto fyring/v.v | Felles takterrasse | Heis | Lave FK!

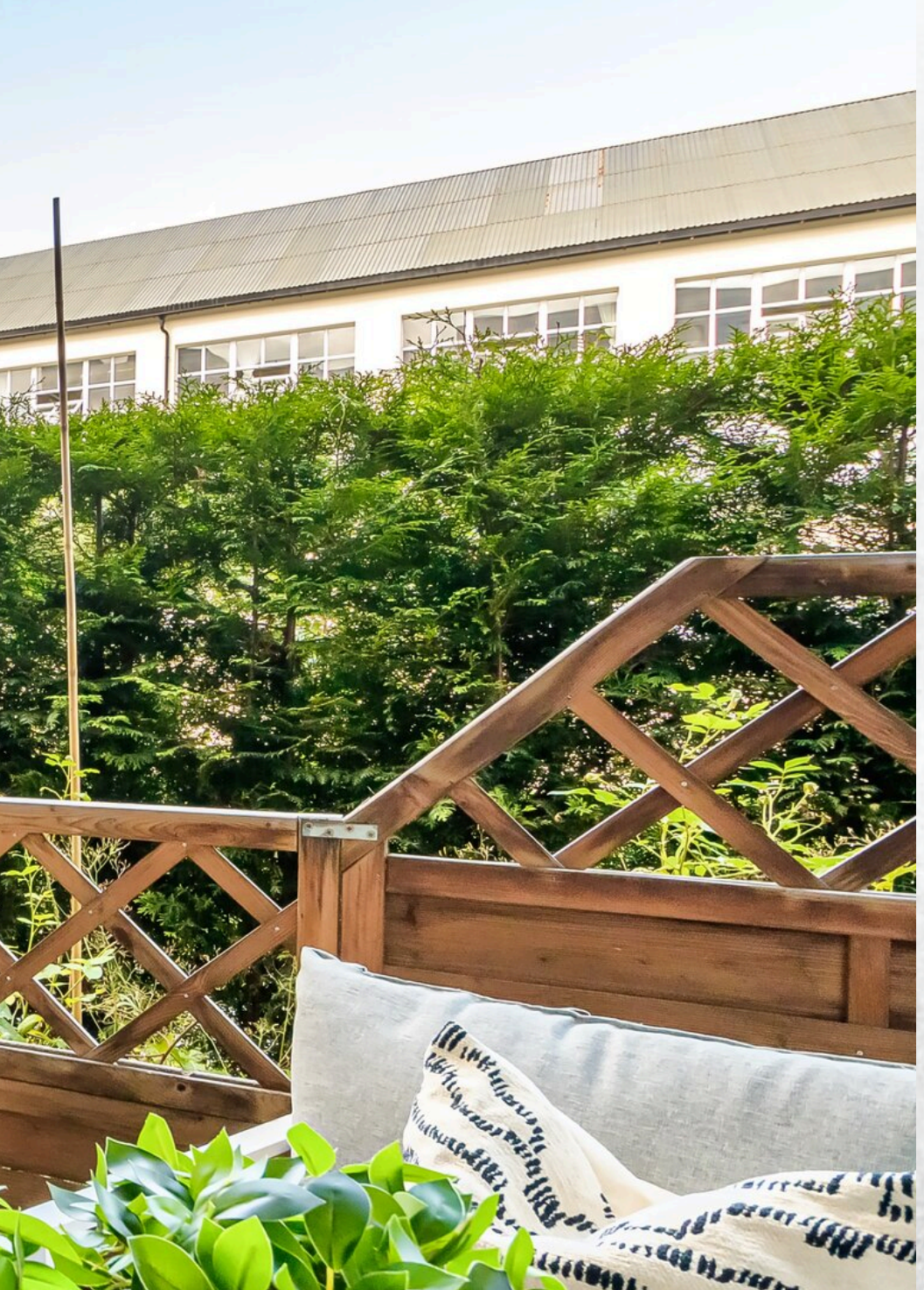
Prisantydning	4 350 000,-
Omkostninger	117 890,-
Totalpris	4 467 890,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 726,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Tomt	3 404 kvm, eiet

Megler	Silje Marie Johansen
Telefon	452 39 084
E-post	s.johansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Silje M. Johansen v/Nordvik Bjørvika har gleden av presentere Eiriks gate 14!

En lys og moderne 2-roms som byr på en stor markterrasse på hele 10 m². Leiligheten ligger i byggets første etasje - vendt i sin helhet inn mot rolig bakgård. Fin planløsning med åpen stue/kjøkken, med utgang til en herlig terrasse som ligger skjermet med lite innsyn. Kort avstand til Tøyen torg med T-banestasjon og buss, hyggelige restauranter og kaféer.

Kort fortalt:

- Store vindusflater som gir godt med lysinnslipp
- Fyring/varmtvann (á-konto) og internett inkl. i fk
- Kvik kjøkken fra 2016
- Mulighet for p-leie eller kjøp*
- Lave felleskostnader
- Romslig flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Bygg fra 2004 med heis
- Felles takterrasse med nydelig utsikt!

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	10 kvm

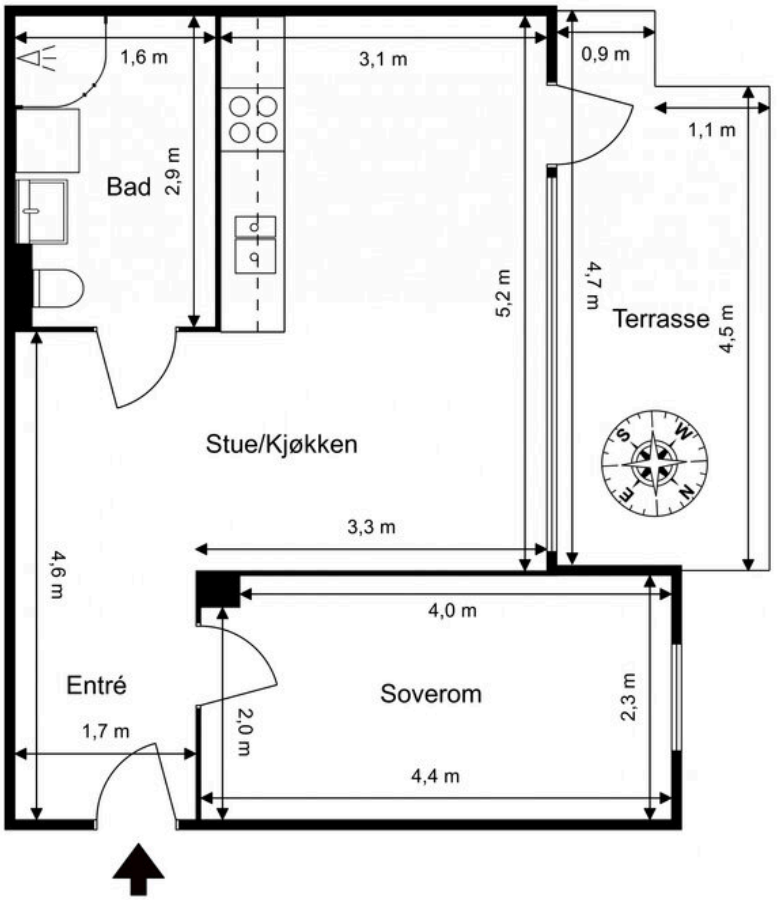
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 10 kvm. Nordvest-vendt terrasse

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Eiriks gate 14

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





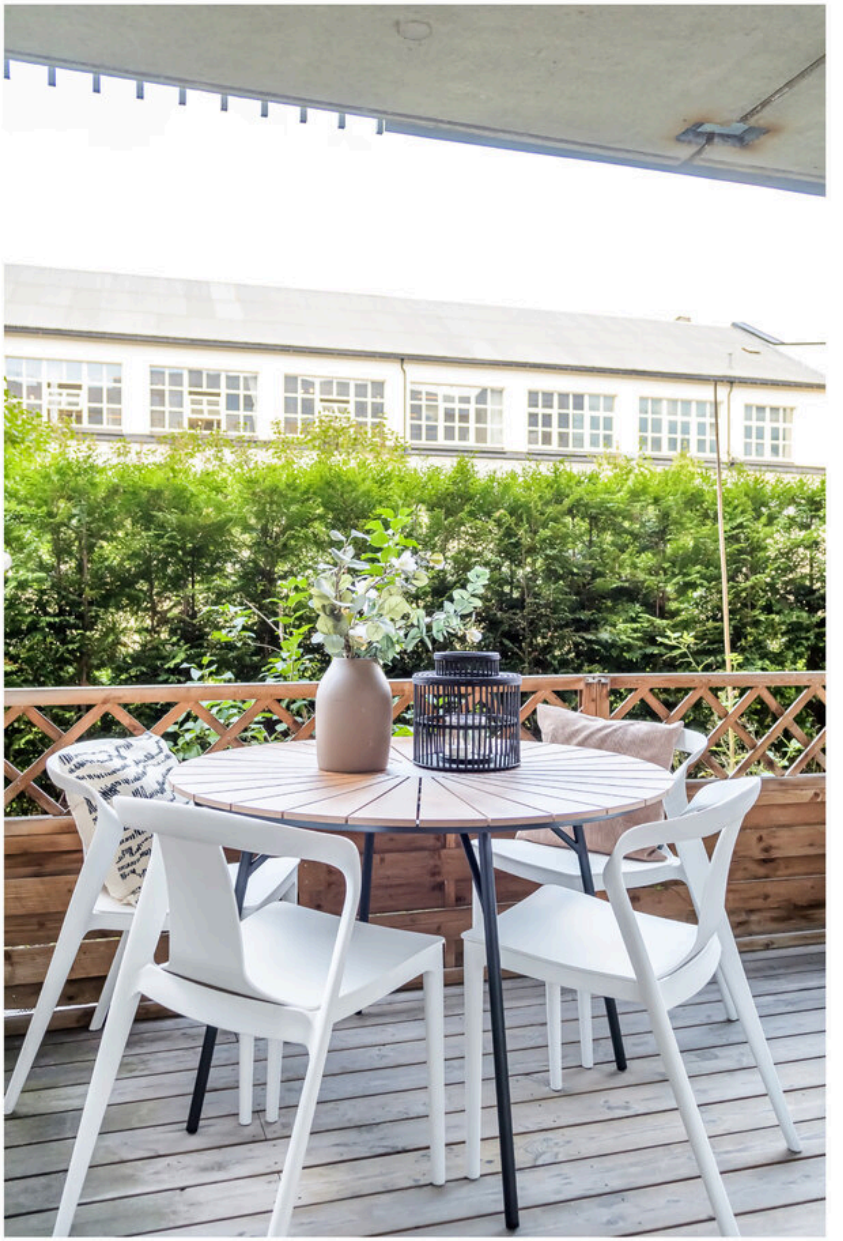










































Informasjon

Eiriks gate 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0118/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Eiriks gate 14, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 619, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Omer Nauman Mirza

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 350 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
108 750,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
109 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
120 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
4 459 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
4 470 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 41 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 10 kvm. Nordvest-vendt terrasse

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kjellerbod på ca. 4 m², Boden er merket 63.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyder er målt til: Entré/gang: 2,16 m. Soverom: 2,18 - 2,43 m. Stue/kjøkken: 2,44 m. Bad: 2,18 m.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m².

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

Standard

ENTRÉ/GANG:
Vel inne ankommer du en lys og innbyende entré/gang. Det er godt plass til å henge fra seg yttertøy og sko i medfølgende garderobeskap. Entréen/gangen har lysmalte vegger med pent laminatgulv. Det er videre porttelefon og sikringsskap. Vannfordelerskap med stoppekran og vannmåler er montert på veggen mot badet.

STUE:
Flott stue med store vindusflater. Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot hverandre. Rommet har en fin planløsning med god plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. De store vindusflatene slipper godt inn med naturlig lys, noe som gir rommet en luftig atmosfære. Rommet har lysmalte vegger med pent laminatgulv. Oppvarming via radiator montert på veggen.

TERRASSE:
Fra stuen er det utgang til en stor nordvest-vendt terrasse på ca. 10 m². Terrassen er av god størrelse med plass til flere sittegrupper, planter og grill. Perfekt sted å invitere til sosiale sammenkomster. Terrassen ligger skjermet til med lite innsyn. Her kan du nyte lange og varme sommerdager!

KJØKKEN:
Tidløst kjøkken med hvite fronter, fliser på bakvegg og laminert benkeplate. Iht. tidligere salgsoppgave er det et Kvik-kjøkken fra 2016. Plassen er godt utnyttet med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

SOVEROM:'
Lunt og romslig med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet har en fin planløsning hvor det er enkelt å innrede etter eget ønske. Soverommet har hvitmalte vegger med pent laminatgulv. Oppvarming via radiator montert på veggen.

BAD:
Romslig flislagt bad med god plass til vaskemaskin. Innredningen består av servantskap med skuffeseksjon, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Rommet har gulvvarme og er tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er montert ny dusj garnityr i 2024.

Modernisering og påkostninger

2024: Strammet låsen på entrédøren. Fremlagt dokumentasjon.
2024: Byttet vannlås på kjøkken og dusj garnityr på badet. Demonterte gamle dusj garnityr og siliconere med tec 7 hullene før vi monterte ny dusj garnityr. Fremlagt dokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Når kjøpte du boligen?
2016
Hvor lenge har du eid boligen?
8 år
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Forrige eieren skrev følgende i egenerklæringsskjema: Det er lagt flis på flis på hele badet, nytt dusjhjørne, nytt vask og nytt toalett. Arbeid utført av Oslo Byggemester AS.

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

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 26.08.24.

Bygning generelt,
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Balkong, terrasse, platting:
TG-2 er gitt da det registreres grønske på terrassebordene. Gjerde som er montert er løst og det registreres puss avskalling og enkelte sprekker på veggen.
Anbefalte tiltak: Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes av gjerde og terrassebord. Jevnlig kontroll av sprekker på vegg anbefales. Tiltak bør påregnes om sprekker utvikler seg. Utbedring av puss anbefales.

Vinduer og dører:
TG-2 er gitt da dører subber i karm.
Anbefalte tiltak: Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber i karm. Dette for å bedre funksjonalitet og mindre slitasje.

Etasjeskille og gulv på grunn:
TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 13 mm over 2 meter og 20 mm over hele rommet. Det registreres ufagmessig avslutning på gulvet ved badet.
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Utbedring av ufagmessig avslutning utbedres ved behov.

Vannledninger:
TG-2 er gitt da vannrør i fordelerskapet ikke er festet tilstrekkelig.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å feste vannrør i fordlerskapet.

Elektrisk:
TG-2 er gitt da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i NS3600/forskrift kreves det utført el-kontroll (NEK405-2) av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer/kostnader etter utført el-kontroll

Våtrom; Bad - Overflater:
TG-2 er gitt da gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 1:100 i lekkasjesonen. Det er registrert misfarging (svertesopp) i silikonfuger i overgang gulv/vegg og enkelte sprekker i silikonfugen. Det registreres avskallet på hjørne til en veggflis. Enkelte fliser er noe misfarget. Sprekt flisfug overgang terskel/flis.
Anbefalte tiltak: Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle med dokumentasjon. Utbedring av sprekt filsfug overgang terskel/flis utbedres ved behov.

Våtrom; Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Rørføringer til dusjbatteri, opplegg for vaskemaskin og servant er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom; Bad - Sanitærutstyr:
TG-2 er gitt da det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.
Anbefalte tiltak: Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU,
Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget

er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Varmtvannsbereder:
Det er felles varmtvann i bygget.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Lovlighet,
Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift:
Det mangler brannslukkingsapparat.

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

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.

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 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme.
Mekanisk ventilasjon
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Sameiet Borghaven får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS. Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning av fjernvarmeforbruk. Sameiet fakturerer kostnader for fjernvarme a-konto med årlig oppgjør hvor a-konto beløpet avregnes mot faktisk forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 726,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 21.08.24 utgjør kr. 2.726,– pr. md.

Felleskostnader kr 2.030,– pr. md.
Bredbånd kr 129,– pr. md.
Oppvarming kr 567,– pr. md.

Varmtvann og oppvarming avregnes etter faktisk forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 077 122,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 093 065,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Borghaven, orgnr. 987456256

Om sameiet

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

Sameiet har sagt opp førretningsføreravtalen med OBOS fra 30.06.2024. Ny forretningsfører er Solibo AS, orgnr: 920 800 572
Vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomstjenester AS
Sameiet har avtale med Proff Security om vakthold.
Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/borghaven/

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

Fjernvarme og avregning forbruk:
Sameiet Borghaven får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS. Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning av fjernvarmeforbruk.

Styrets arbeid:
- Bytte av forretningsfører fra OBOS til Solibo
- Nytt nøkkelsystem: Det ble montert et nytt låssystem i sameiet og alle fikk i den forbindelse nye nøkler
- Bytte av luftepotter: Sameiet har hatt problemer med vannlekkasjer fra luftepotter, så alle luftepotter på radiatorsystemet er nå byttet ut. Luftepottene var fra 2004 og modne for utskiftning.
- Smøremembran og fuktalarm: Sameiet har mottatt varsel fra Gjensidige om at sameiet sto i ferd med å miste sentrale forsikringsdekninger pga. hyppige vannlekkasjer fra fordelerskap uten drenering til sluk (fordelerskapet til oppvarming), og med kjent skadeårsak. Sameiet forsikring dekker ikke skader fra kjent skadeårsak, og derfor ble sameiet pålagt å utbedre skadeårsaken for å beholde forsikringsdekningen på vannskader. I samråd med rørlegger har styret derfor satt i gang et større prosjekt hvor alle fordelerskap uten drenering til sluk har fått smøremembran, før det settes inn en fuktalarm som piper ved vann.
- Utbedring av fall på avløpsrør: Styret har også fått fall utbedret på rør som frakter kloakk, for å unngå tilbakeslag av dette inn i seksjoner.
- Isolering av rørstrekk på sekundærsiden til fjernvarmeanlegget: Alle rørstrekk i kjelleren som frakter varmtvann til eller fra varmesentralen i kjelleren er nå isolert. I tillegg er alle komponenter som avgir varme i fyrrommet isolert.
- Utbedring av lyd- og luktlekkasjer: Sameiet er nå ferdig med å utbedre lyd- og luktlekkasjer.
Kartlegging av skadeomfang på betong i garasjen: Sameiet har store problemer med overvann som ikke ledes bort i garasjen. Sameiets vaktmester bruker mye tid hver vinter på manuell fjerning av dette overvannet, og her har styret gått til innkjøp av en pumpe som vil vesentlig effektivisere dette arbeidet. For å kartlegge omfanget på skadeutvikling har styret engasjert OPAK som rådgivende ingeniører, og disse har foretatt kloridprøver samt støpt inn målere som er koblet direkte på armeringsjernet i kjelleren. På et tidspunkt så vil det komme en kostbar betongrehabilitering i parkeringsgarasjen.
- Bytte av renholdsleverandør for avfallsrom
- Innskudd i sameiets fond (likviditetsfond og vedlikeholdsfond):

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 662.915. Boligselskapets regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Boligselskapet er ikke tilknytte sikringsordning.

Det er ikke registrert noe lån på seksjonen pr. 21.08.2024.

Ligningsposter pr. 31.12.2023: Ikke opplyst av tidligere forr.fører.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 662.915.
Boligselskapets regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 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

Dyrehold

Sameiet har ingen begrensninger for husdyrhold.

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/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering

Sameiet har 84 garasjeplasser i kjeller, seksjonsnummer 141. Det er installert el-bil ladere for enkelte p-plasser. Det er mulighet for kjøp og leie av parkeringsplass. Kontakt megler for mer informasjon.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til et populært og attraktivt nabolag. Leiligheten befinner seg i en tilbaketrukket gate, og samtidig sentralt på Tøyen. Det er få minutters gange til Tøyen Torg med sine butikker, biblioteker, kafeer og utesteder. I umiddelbar nærhet ligger også Kampen bydel med sitt særegne, trivelige og barnevennlige miljø mens Grønland og Grünerløkka med sitt yrende folkeliv både morgen og kveld, ligger en 10 minutters spasertur unna. Klosterenga park, Botsparken og Sommerfrydhagen ligger like ved, og det er få minutters gange unna de sentrale bygatene. Her vil du bo sentrumsnært og samtidig ha kort vei til noen av byens mer fredelige deler.

På Tøyen har du blant annet Tøyen torg, som virkelig har fått et løft de siste årene hvor det er åpnet mange hyggelige kaféer og spisesteder. Her finner du blant annet det populære pizza- og utestedet Postkontoret, Wasabi Sushi, tyrkisk på Anatolia, Skatten, asiatisk på Munks m.m. Grådi serverer kanskje byens beste brunsj og Brutus Mat og Vinbar byr på spennende småretter og naturvin. Det er kort gange til flere dagligvarebutikker med Rema 1000, Kiwi, Coop, Meny, søndagsåpne butikker som Joker, Easy Lavpris og Bunnpris, samt diverse grønnsakforretninger.

På Grønland finner du blant annet Grønlandskvartalene, som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen. På Grønland har man alt innen gangavstand. Alt fra trikk, T-bane, bussforbindelser, Oslo S og Karl Johan. Noen av Oslos mest populære utesteder finner man også her, som for eksempel Oslo Mekaniske Verksted, Pigalle og Dattera til Hagen. Grønland Basar med blant annet Vinmonopol og spisesteder er rett ved. Den flotte restaurerte restauranten Olympen eller "Lompa" som den kalles på folkemunne, ligger rett borti gaten og er et populært samlingspunkt på Grønland. Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/puber. I Bjørvika kan du besøke Operahuset, Deichman bibliotek, og det nye Munch-museet. Her kan du også ta en tur ut til den flotte badeplassen ved Vannkunsten eller på Sørengkaia, som er et fantastisk tilskudd til Oslo-beboerne.

Grünerløkka ligger også en liten gåtur unna, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter, pulserende uteliv, servicetilbud, butikker, kino og treningssentre. I gangavstand fra leiligheten har du Kampen og Vålerenga med sine idylliske smågater og fargerike trehus.

Om man ønsker en gåtur eller en avslappende dag i parken, finner man blant annet vakre Botanisk Hage, Tøyenparken og Sofienbergparken med flotte parkmessige fasiliteter for late sommerdager. Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter som f.eks. Tøyenbadet (som rehabiliteres i disse dager og er planlagt ferdigstilt i 2023), SATS på Kampen, Grünerløkka og Bjørvika, Fresh Fitness m.m. Det er heller ikke langt til Jordal Idrettspark.

T-banestasjon på Tøyen, samt holdeplass for bl.a. 20-bussen som stopper rett ved leiligheten (Kjølberggata holdeplass). I tillegg er det nærhet til holdeplass for 60-bussen, 37-bussen m.m. like i nærheten. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, trikk, T-bane og buss i alle byens retninger. Det er også bysykkel-stativer i området som er et ypperlig fremkomstmiddel på sommerhalvåret!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Oppføring av boligblokk med underjordisk

parkeringsanlegg" eiendommen datert 16.11.2008.

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.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsbestemmelse S-3873. Øvrige bestemmelser: 8784 (gatetun/gågate), S-4515 (felles lekeareal, spesialområde bevaring blandet), S-195GO (offentlig kjørebane/veigrunn). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Sigurds gate 12 og 14 - Bruksendring fra telesentral til boliger og fasadeendring - Saksnummer: 202311119
Mottatt sak: 09.07.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Sigurds gate 12/14 har fungert som telesentral for Televerket (senere Telenor) i over 100 år. At Telenor flytter ut muliggjør en bruksendring og etablering av 30 leiligheter sentralt på Tøyen, og et utilgjengelig og lukket bygg åpnes opp.

Enerløkka friområde - Oppgradering av nærmiljøanlegg - Saksnummer: 202310861
Mottatt sak: 05.07.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omfatter oppgraderingen av gangforbindelse, leke- og sittesoner.

Eiriks gate 17 C - Bruksendring av næringsdel i kjeller og 1. etasje til boenhet og fasadeendring, seksjon 1 - Saksnummer: 202114557
Mottatt sak: 17.09.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker:
Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland - 202305104

Kolstadgata - Møteplass ved Tøyen skole - 201809736
Formålet med reguleringsplanen er å stenge Kolstadgata forbi Tøyen skole permanent for biltrafikk, for å utvide uteareale ne til Tøyen skole. Samlet skal eksisterende og ny skolegård oppgraderes, gjerder skal fjernes og mange nye trær skal plantes, slik at det blir et attraktivt grønt byrom med et variert aktivitets- og oppholdstilbud for elevene og lokalmiljøet. Området i tilknytning til skolegården

skal også oppgraderes med tryggere kjøremønster, arealer for mange aldersgrupper og aktiviteter og et tydeligere byromsnettverk som kobler Sørli lekeplass, Sørligata og Tøyen torg sammen. Resterende del av Kolstadgata skal også oppgraderes. Økernveien/Hagegata endres for å sikre bedre forhold for syklende og kollektivtransport.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/619/13:
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

13.08.2004 - Dokumentnr: 54966 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54966 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 408/80984
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
Endret seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 408/80984

09.12.2005 - Dokumentnr: 84938 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 408/100668

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

Rettigheter i annen eiendom:

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28 Snr:1 TIL
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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 35 200,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 063,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 96 964,- 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. 3 500,-

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 12. september 2024

Megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Eiriks gate 14

Eiriks gate 14
0650 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
BRA: 45 m^2
BRA-i: 41 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	8	0	2

Supertakst
GNR: 231 BNR: 619 SNR: 13

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Eiriks gate 14
0650 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/21890

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres grønske på terrassebordene. Gjerde som er montert er løst og det registreres puss avskalling og enkelte sprekker på veggen.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes av gjerde og terrassebord.
Jevnlig kontroll av sprekker på vegg anbefales. Tiltak bør påregnes om sprekker utvikler seg.
Utbedring av puss anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt da dører subber i karm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber i karm. Dette for å bedre funksjonalitet og mindre slitasje.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 13 mm over 2 meter og 20 mm over hele rommet.
Det registreres ufagmessig avsluttning på gulvet ved badet.

Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Utbedring av ufagmessig avslutning utbedres ved behov.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er gitt da vannrør i fordelerskapet ikke er festet tilstrekkelig.

Fordelerskap er plassert på veggen til badet.
Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å feste vannrør i fordlerskapet.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er gitt da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i NS3600/forskrift kreves det utført el-kontroll (NEK405-2) av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer/kostnader etter utført el-kontroll.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt da gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 1:100 i lekkasjesonen.
Det er registrert misfarging (svertesopp) i silikonfuger i overgang gulv/vegg og enkelte sprekker i silikonfugen.
Det registreres avskallet på hjørne til en veggflis. Enkelte fliser er noe misfarget.
Sprekt flisfug overgang terskel/flis.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle med dokumentasjon.
Utbedring av sprekt filsfug overgang terskel/flis utbedres ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørføringer til dusjbatteri, opplegg for vaskemaskin og servant er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukkingsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.8.2024	**26.8.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Omer Nauman Mirza** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel** Telefon: **90949280**
Firma: **Valua** Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Eiriks gate 14, 0650 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**231**	Bruksnr:	**619**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**13**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		

Byggeår: **2004**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Strammet låsen på entrédøren.	Ja
2024	Byttet vannlås på kjøkken og dusj garnityr på badet. Demonterte gamle dusj garnityr og siliconere med tec 7 hullene før vi monterte ny dusj garnityr.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	41	0	0	10
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**45**	**41**	**4**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	41	41	0	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad.	
Totalt m²	**41**	**41**	**0**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller er bod fremvist av selger som leiligheten disponerer. Boden er merket 63.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en nordvestvendt terrasse på ca 10 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

TG-2 er gitt da det registreres grønske på terrassebordene. Gjerde som er montert er løst og det registreres puss avskalling og enkelte sprekker på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes av gjerde og terrassebord.
Jevnlig kontroll av sprekker på vegg anbefales. Tiltak bør påregnes om sprekker utvikler seg.
Utbedring av puss anbefales.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40. Innvendig dører med 3-speils malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG-2 er gitt da dører subber i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som subber i karm. Dette for å bedre funksjonalitet og mindre slitasje.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 13 mm over 2 meter og 20 mm over hele rommet. Det registreres ufagmessig avsluttning på gulvet ved badet.

Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Utbedring av ufagmessig avslutning utbedres ved behov.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Iht tidligere salgsoppgave er det et Kvik kjøkken fra 2016. Kjøkkenet har hvite laminerte fronter. Laminert benkeplate med en tykkelse på ca 38 mm med overlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Newform. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremlagt ferdigattest datert: 16.okt.2008.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré/gang: 2,16 m. Soverom: 2,18 - 2,43 m. Stue/kjøkken: 2,44 m. Bad: 2,18 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Det mangler brannslukkingsapparat.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er antatt at det er gjort arbeid på rørdeler i forbindelse med utskifting av kjøkken i 2016 samt ny innredning på badet. Ukjent omfang og manglende dokumentasjon. Avløpsrør er skiftet under oppvaskkummen på kjøkkenet i 2024.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent hva som er gjort i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016 samt utskifting av innredning på badet. Ukjent alder og manglende dokumentasjon.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG-2 er gitt da vannrør i fordelerskapet ikke er festet tilstrekkelig. Fordelerskap er plassert på veggen til badet. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å feste vannrør i fordlerskapet.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskapet er montert i entré/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i entré/gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent hva som er gjort av elektrisk arbeid i leiligheten etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

TG-2 er gitt da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i NS3600/forskrift kreves det utført el-kontroll (NEK405-2) av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer/kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken.	

6.13 Våtrom



Sluk på badet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har mørke 30 x 30 cm flis på gulv og 5 x 5 cm flis i dusjsonen. Hvite 25 x 50 cm flis på vegg og mørke 5 x 5 cm flis på vegg i dusjsonen. Malte plater i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere salgsoppgave/egenerklæringsskjema er det lagt flis på flis på hele badet. Nytt dusj hjørne ny vask og toalett. Monterte ny dusj garnityr i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
TG-2 er gitt da gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 1:100 i lekkasjesonen. Det er registrert misfarging (svertesopp) i silikonfuger i overgang gulv/vegg og enkelte sprekker i silikonfugen. Det registreres avskallet på hjørne til en veggflis. Enkelte fliser er noe misfarget. Sprekt flisfug overgang terskel/flis.	

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle med dokumentasjon. Utbedring av sprekt filsfug overgang terskel/flis utbedres ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Rørføringer til dusjbatteri, opplegg for vaskemaskin og servant er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri. opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med en bredde på ca 55 cm med hvit servant og blandebatteri fra Grohe. Rommet har mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra entré (under vannfordelerskapet) inn mot våtsone. Det var bunnsvill av metall og undersøkelsen ble gjort i gipsen mot våtrommet. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling med pigger i gips med en fuktprosent på 7,8% Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 59%. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen. Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking er foretatt ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Oppdragsnr.
34-0118/24

Selger 1 navn
Omer Nauman Mirza

Gateadresse
Eiriks gate 14

Poststed
OSLO

Postnr
0650

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 8
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 34-0118/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Forrige eieren skrev følgende i egenerklæringsskjema: Det er lagt flis på flis på hele badet, nytt dusjhjørne, nytt vask og nytt toalett.
Arbeid utført av: Oslo Byggemester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 34-0118/24

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 34-0118/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 34-0118/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Omer Nauman Mirza	dd9f9f710aedb4c847178671618a59e4c7a15970	20.08.2024 15:25:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 34-0118/24

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

nets

Nordvik Bjørvika
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Borghaven**

21.08.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.08.2024

Boligselskap:	Sameiet Borghaven
Organisasjonsnr:	987 456 256
Gnr./bnr:	231 / 619
Eier(e):	Omer Nauman Mirza
Seksjonsnr:	13
Adresse:	Eiriks gate 14, 0650 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/borghaven/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/borghaven/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 83978938
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.
Lånekostnader:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.030,– pr. md.
Bredbånd	kr 129,– pr. md.
Oppvarming	kr 567,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.726,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023:
Ikke opplyst av tidligere forr.fører.

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

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6385,- ink mva.

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5556
Borghaven Sameiet

Velkommen til årsmøte i Borghaven Sameiet

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5556

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse
8. Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd
9. Diskusjonssak

Med vennlig hilsen,
Styret i Borghaven Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5556 Årsrapport kladd 2...pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer trer ut av styret:

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

Følgende styremedlem innstilles til opprykk fra vara til fast styremedlem:

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

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

- Christian Brun Løkkeberg

Følgende beboere har sagt seg villig til styreverv:

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Eline Maria Meen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Damien Shank
- Johannes Østrem

Valg av 2 styremedlem for Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for :

- Christian Brun Løkkeberg
- Stian Kristoffer Ruud

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Mehrbod Nasseri, eier av seksjon 124

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

• Alternativ 1 er forslaget med minst estetiske påvirkninger, og hvis årsmøtet sier ja til forslaget støtter styret alternativ 1, for å minimere de estetiske ulempene kan ikke vindeltrappen bygges horisontalt utover balkongarealet slik at trappen må tegnes på nytt for å overholde denne restriksjonen.

• Direkte berørte naboer må konsulteres, og hvis disse sier nei kan ikke vindeltrappen bygges. Samtykke eller avslag må meldes direkte til styret.

• Både alt. 1 og alt. 2 vil legge beslag på takareal. Dette fellesarealet må kjøpes ut av forslagsstiller til markedspris fastsatt av takstmann oppnevnt av styret, betalt av forslagsstiller.

• Det må vedtekstfestes at seksjon 124 har vedlikeholdsansvar for vindeltrappen, og forslaget krever derfor 2/3 tilslutning fra årsmøtet.

• Før trappen kan bygges må forslagsstiller overfor styret skriftlig samtykke til vedtektsendringen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

2. Sak til årsmøte i Borghaven sameie.pdf

Sak 8

Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

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

Fordeler med kameraovervåkning

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

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

Ulemper med kameraovervåkning

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

Kostnader med kameraovervåkning

Styret har hentet inn følgende tilbud:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Diskusjonssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Intet vedtak fattet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Borghaven
Sameiet består av 140 seksjoner.
Sameiet Borghaven er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 987456256, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 619

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

Sameiet Borghaven har ingen ansatte.

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

Sameiets revisor er BDO AS.

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

Informasjon om styrets oppgaver, sammensetning, og arbeidsmetoder:

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

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

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

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

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

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

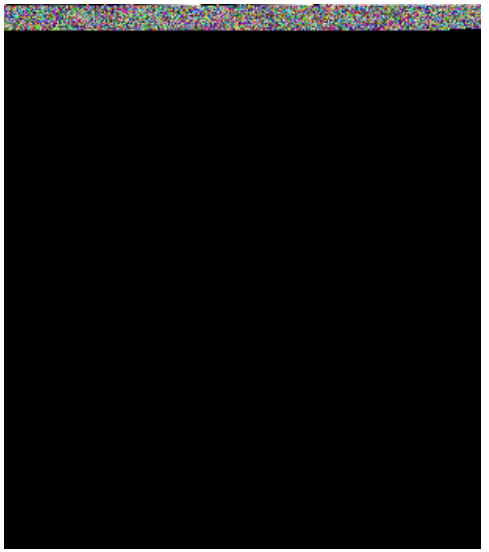
Foruten den daglige oppfølgningen og driften av sameiet som styret besørger, så ønsker styret å særlig fremheve følgende aspekter fra foregående driftsperiode:

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

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

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

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



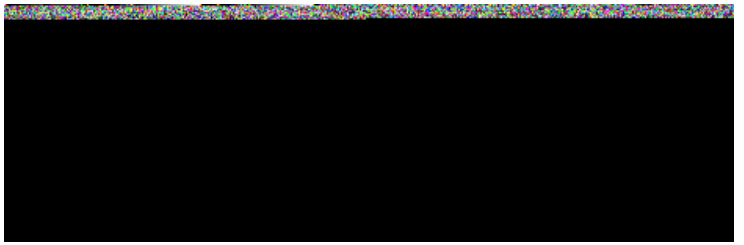
Smøremembran og fuktalarm: Som kommunisert har sameiet mottatt varsel fra Gjensidige om at sameiet sto i ferd med å miste sentrale forsikringsdekninger pga. hyppige vannlekkasjer fra

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

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

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

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



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

Slik sett virker det som at de energibesparende tiltak gjennomført av styret over tid nå har effekter. (I tillegg kan det påpekes at styret også har gjennomført energibesparende tiltak også i forbindelse med belysningt, som bedre lysstyring, og overgang til LED-belysning, noe som også gir besparelser).
Fra et klimaperspektiv er det positivt med redusert energiforbruk, samtidig som dette også er gunstig fra et økonomisk perspektiv. Særlig med tanke på¨energiprisene har vært gjennomgående høye, og uten at det er noen utsikter til at prisene skal ned på gamle nivåer.

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

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

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

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

Vedlagte tabell viser utvikling i innskudd og avkastning for 2023:



Følgende graf viser utvikling siden første innskudd 19. mars 2022



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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 2024:

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Borghaven Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borghaven Sameiet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: NFQGB-GDEWG-1B81S-S0KLD-DD2B5-FE8Z8

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.

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NFQGB-GDEWG-1B815-5KLD-DD2B5-FE8Z8

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

RESULTATREGNSKAP

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

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.

BALANSE

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

Oslo, 19.02.2024
Styret i Sameiet Borghaven

Kristoffer Roheim Justad — Monica Haugen — Ståle B. Kristoffersen
Christian Brun Løkkeberg — Frederik Rasmussen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 400 256
Garasjeleie	273 075
TV	215 172
Dugnad	130 000
Parkeringsleie	9 400
Strøm/lys	600
Avregning dugnad	-10 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 017 803**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Dugnad	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 016 803**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 246
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 246**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 271 245.
I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 5 577, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FONDSPARING I KLP

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

NOTE: 13
KUNDEFORDRINGER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	51 191
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**51 191**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 350 000
SUM INNTEKTER	**-1 350 000**
KOSTNADER	
Fjernvarme	1 141 689
SUM KOSTNADER	**1 141 689**
SUM ENERGIAVREGNING	**-208 311**

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

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

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

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

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

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

Renhold
Sameiet har avtale med Teamclean AS om renhold av fellesarealene.

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

Nøkler/skilt
Se sameiets nettsider.

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

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

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

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

Fjernvarme og avregning forbruk
Sameiet Borghaven får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.
Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning av fjernvarmeforbruk. Kontakt styret for nærmere informasjon. For spesifisert avregning, kontakt Brunata (brunata@brunata.no).

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet har inngått en kraftavtale med Entelios AS som leverer strøm til fellesarealene til spotprisvilkår med finansiell forvaltning.

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

Innsendt sak til årsmøte i Borghaven sameie.

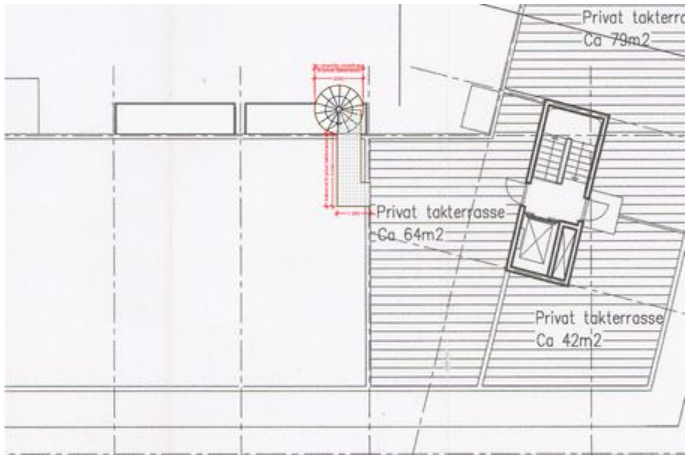
Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse – leilighetsnr 124/seksjonsnummer 124

Innledning

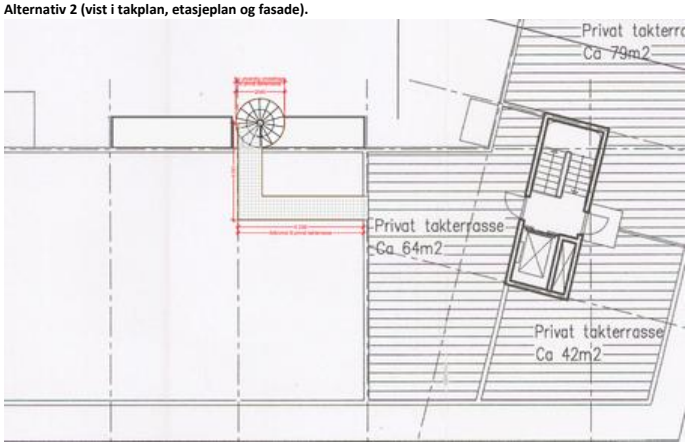
Mehrbod Nasseri, Eier av leilighetsnr 124 – seksjonsnr 124 – H0603 i Eiriks gate 18, 0650 Oslo søker med dette årsmøtet om godkjenning til å kunne montere en utvendig trapp mellom seksjons balkong og seksjonens takterrasse.

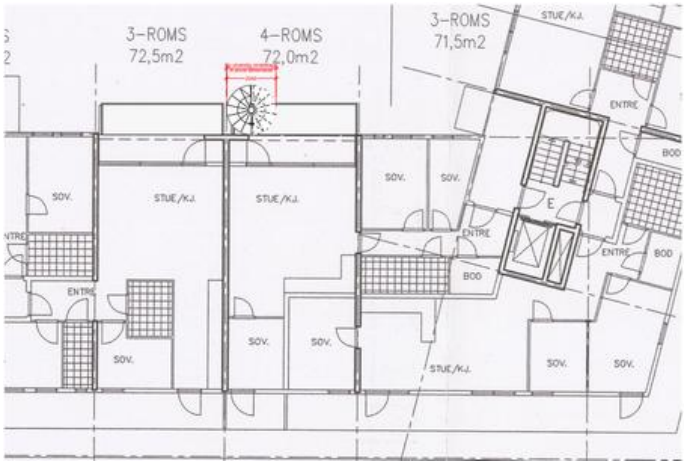
Nedenfor ligger to skisserte løsninger for vindeltrapp (vindeltrapp er eneste løsning som vil kunne godkjennes av Plan og bygg da den ikke dekker for vindu) som det ønskes at årsmøtet stemmer over. Skisserte løsninger er ment å gi årsmøtet tilstrekkelig forståelse for det ytre omfanget av en eventuell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

Alternativ 1 (kun vist i takplan).



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







Detaljert beskrivelse av tiltaket.

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

Eiriks gate 18, 231/619
Sameiet Borghaven

Mehrbod Nasseri
Leilighetsnummer 124, H0603
Seksjonsnummer 124

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

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

Alternativ 1, foretrukket som prioritet 1 av tiltakshaver

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

Alternativ 2, foretrukket som prioritet 2 av tiltakshaver

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.03.24
Selskapsnummer: 5556 **Selskapsnavn:** Borghaven Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Eline Maria Meen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Damien Shank
- ☐ Johannes Østrem

Styremedlem for (kun 2 skal velges)

- ☐ Christian Brun Løkkeberg
- ☐ Stian Kristoffer Ruud

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

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

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

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

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

Sak 8 Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Diskusjonssak

Intet vedtak fattet.

- ☐ For
- ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Borghaven Sameiet

Organisasjonsnummer: 987456256
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 09:00 til 22. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Anita Hvam Michelsen og Petru Lulian Sas er valgt som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer trer ut av styret:

- Monica Haugen (flyttet fra sameiet).

- Ståle Bordal Kristoffersen (flyttet fra sameiet, samt styreperiode er utløpt).

- Kristin Kvaale Vangsøy (vara styreperiode er utløpt).

Følgende styremedlem innstilles til opprykk fra vara til fast styremedlem:

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

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

- Christian Brun Løkkeberg

Følgende beboere har sagt seg villig til styreverv:

- Eline Maria Meen (fast styremedlem i 1 år. tar over for Monica Haugen).

- Damien Shank (vara i 2 år).

- Johannes Østrem (vara i 2 år).

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

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Eline Maria Meen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eline Maria Meen

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Damien Shank (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Damien Shank
Johannes Østrem

Styremedlem for (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Brun Løkkeberg (35 stemmer)
Stian Kristoffer Ruud (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Brun Løkkeberg
Stian Kristoffer Ruud

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

Fremmet av: Mehrbod Nasseri, eier av seksjon 124

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

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

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

• Alternativ 1 er forslaget med minst estetiske påvirkninger, og hvis årsmøtet sier ja til forslaget støtter styret alternativ 1, for å minimere de estetiske ulempene kan ikke vindeltrappen bygges horisontalt utover balkongarealet slik at trappen må tegnes på nytt for å overholde denne restriksjonen.

• Direkte berørte naboer må konsulteres, og hvis disse sier nei kan ikke vindeltrappen bygges. Samtykke eller avslag må meldes direkte til styret.

• Både alt. 1 og alt. 2 vil legge beslag på takareal. Dette fellesarealet må kjøpes ut av forslagsstiller til markedspris fastsatt av takstmann oppnevnt av styret, betalt av forslagsstiller.

• Det må vedtekstfestes at seksjon 124 har vedlikeholdsansvar for vindeltrappen, og forslaget krever derfor 2/3 tilslutning fra årsmøtet.

• Før trappen kan bygges må forslagsstiller overfor styret skriftlig samtykke til vedtektsendringen.

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

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

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

Avstemning i saken:
✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **14**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **11**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

Antall stemmer for vedtak 1: 20
Antall stemmer for vedtak 2: 4
Antall blanke stemmer: 11
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Bakgrunn

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

Fordeler med kameraovervåkning

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

Ulemper med kameraovervåkning

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

Kostnader med kameraovervåkning

Styret har hentet inn følgende tilbud:

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Diskusjonssak

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Intet vedtak fattet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER
FOR

SAMEIET BORGHAVEN

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

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og Formål ..... s. 2

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

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3 Årsmøte ..... s. 2

§ 4 Styret ..... s. 4

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5

§ 6 Vaktmester ..... s. 5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett ..... s. 6

§ 8 Benyttelse og husorden ..... s. 6

§ 9 Fellesutgifter …….. s. 7

§ 10 Vedlikeholdsfond ..... s. 7

§ 11 Ansvar ..... s. 7

§ 12 Mislighold ..... s. 7

§ 13 Utvidet panterett ..... s. 8

§ 14 Garasjeplasser ..... s. 8

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Borghaven med forretningsadresse i Oslo kommune. Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnr. 231, bruksnr. 619, i Oslo kommune, og består foruten boligseksjoner av 1 samleseksjon for garasjeanlegg. 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.

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

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

Parabolantenne
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, eller andre installasjoner på sameiets 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

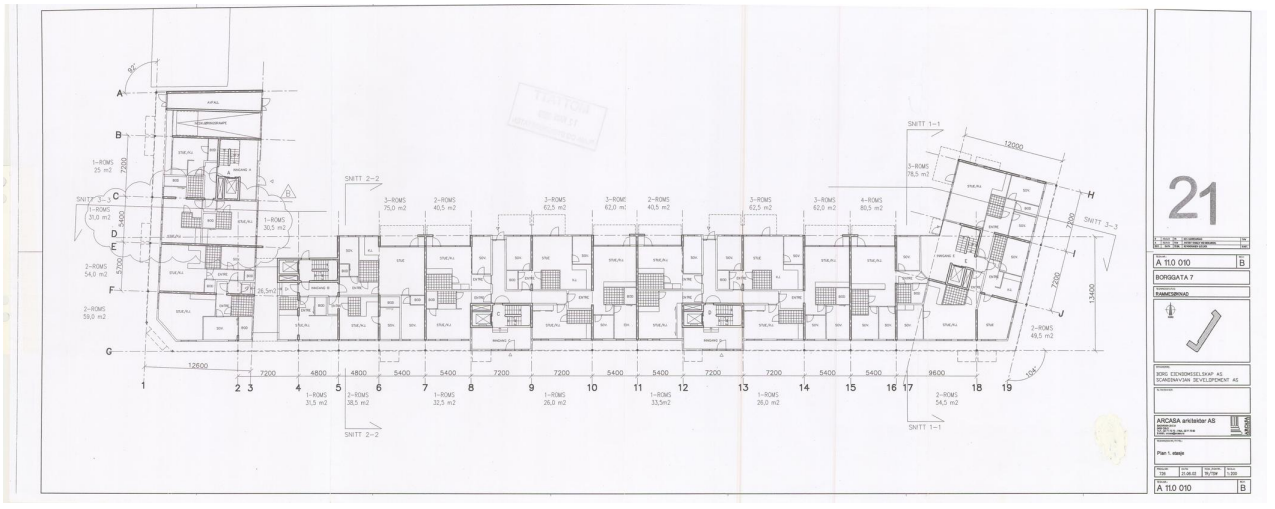
Alle seksjonseiere skal ha like postkasseskilt. Styret forbeholder seg retten til å fjerne lapper og lignende der skilt ikke er oppført iht. regleverket. Skilt kan bestilles via forretningsfører på e-post. Faktura for denne tjenesten vil bli tilsendt eier av seksjonen.

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.


21
A 11.0 010
B
BORGGATA 7
RAMMSØKNAD
ARCASA arkitekter AS
Plan 1. etasje
A 11.0 010
B
SNITT 1–1
SNITT 2–2
SNITT 3–3
12600
7200
4800
5400
9600
1–ROMS 25 m2
1–ROMS 30,0 m2
1–ROMS 30,5 m2
2–ROMS 54,0 m2
2–ROMS 59,0 m2
3–ROMS 75,0 m2
2–ROMS 40,5 m2
3–ROMS 62,5 m2
3–ROMS 62,0 m2
2–ROMS 40,5 m2
3–ROMS 62,5 m2
3–ROMS 62,0 m2
4–ROMS 80,5 m2
3–ROMS 78,5 m2
2–ROMS 49,5 m2
1–ROMS 31,5 m2
2–ROMS 38,5 m2
1–ROMS 32,5 m2
1–ROMS 26,0 m2
1–ROMS 33,5m2
1–ROMS 26,0 m2
2–ROMS 54,5 m2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: 16 OKt. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206733-127 Saksbeh: Vivi Larsen | 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.

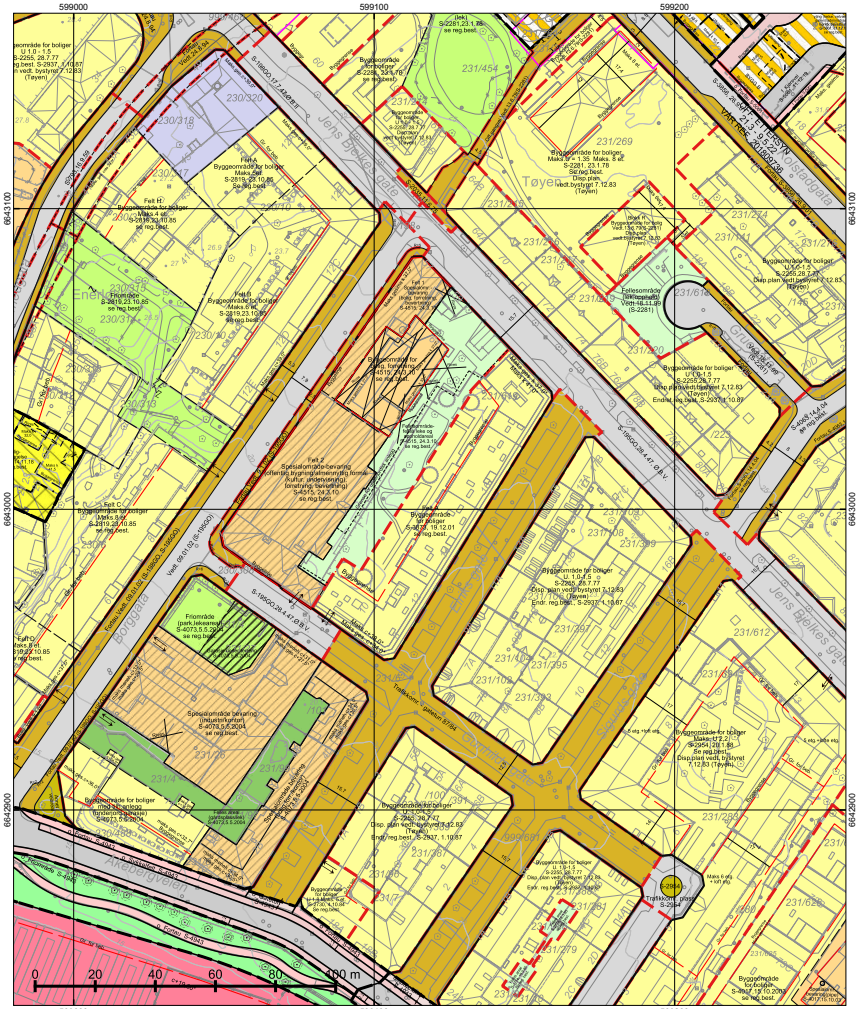
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

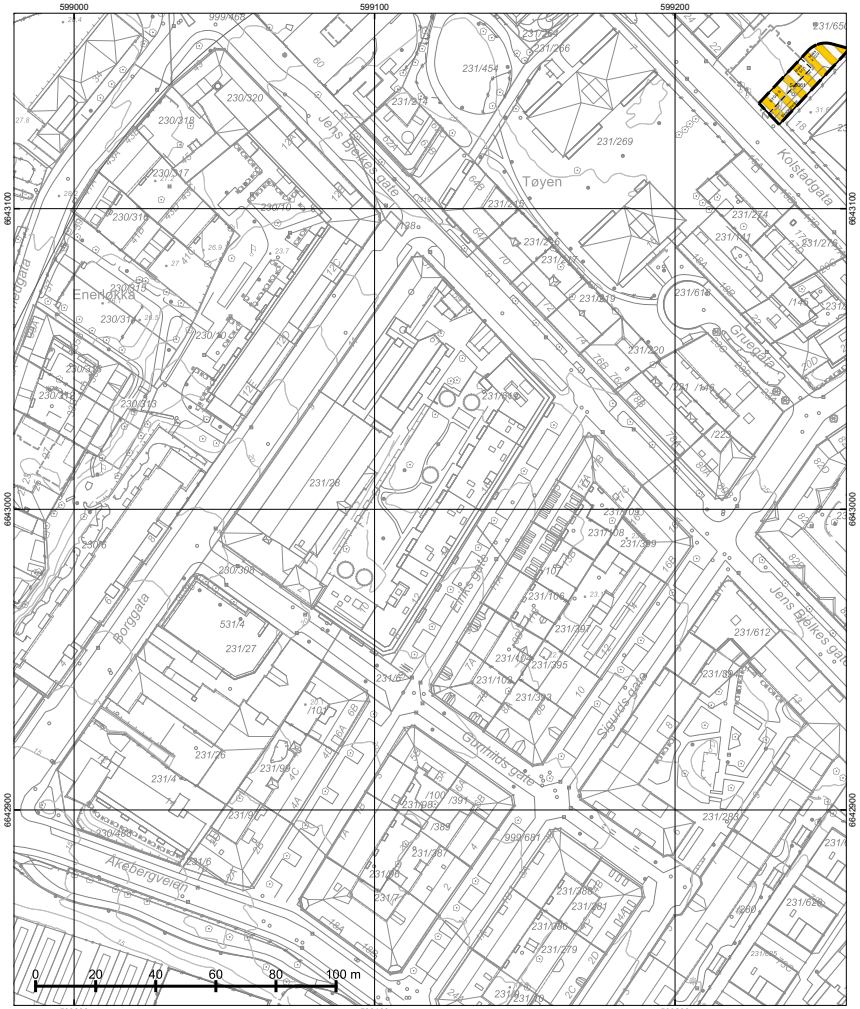
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133435/ 86496655
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: EIRIKS GATE 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/619

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133435/ 86496655
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: EIRIKS GATE 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/619

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

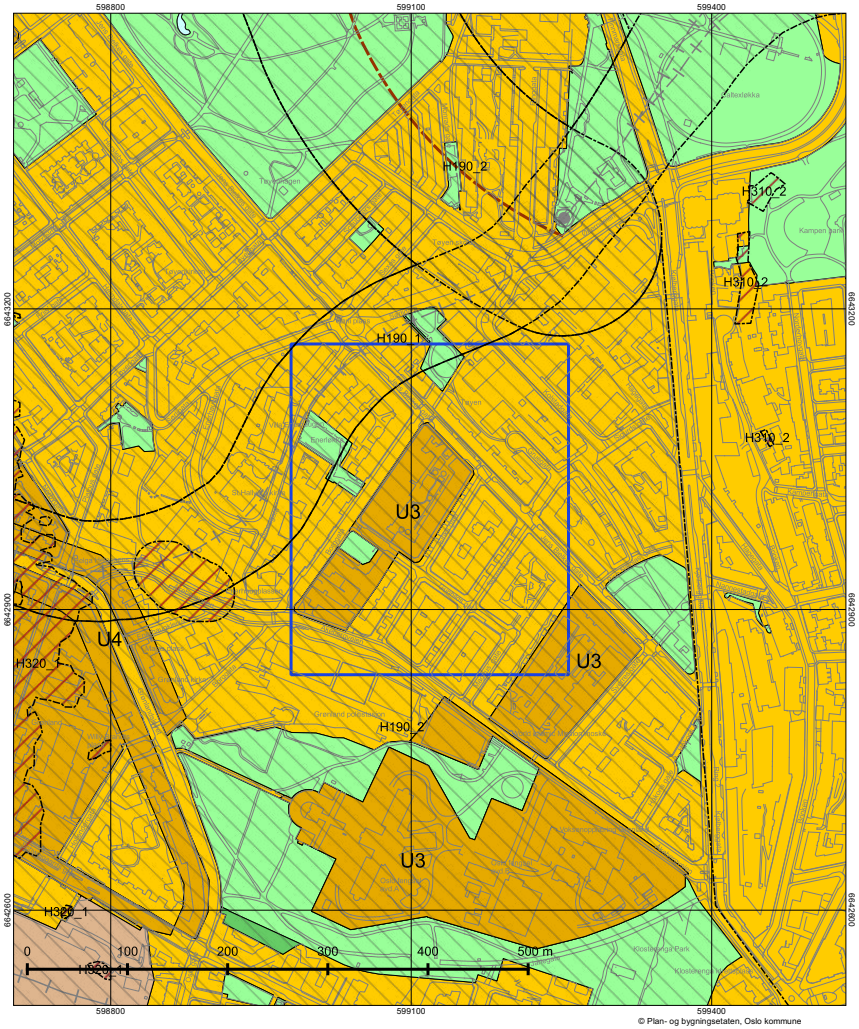
Dato: 20.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133435/ 86496655
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: EIRIKS GATE 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/619

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133435/86496655
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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

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

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

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

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

Det tillates anlagt rennende vann/ vannspeil som en del av utomhusanlegget. Endelig grense mellom fellesområdet og 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
EIRIKS GATE 14

Dato: 20.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496655
7998562

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 619

Vi viser til bestilling av 20240820 for EIRIKS GATE 14.

GNR. 231 BNR. 619

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.08.2004.

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

3407 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

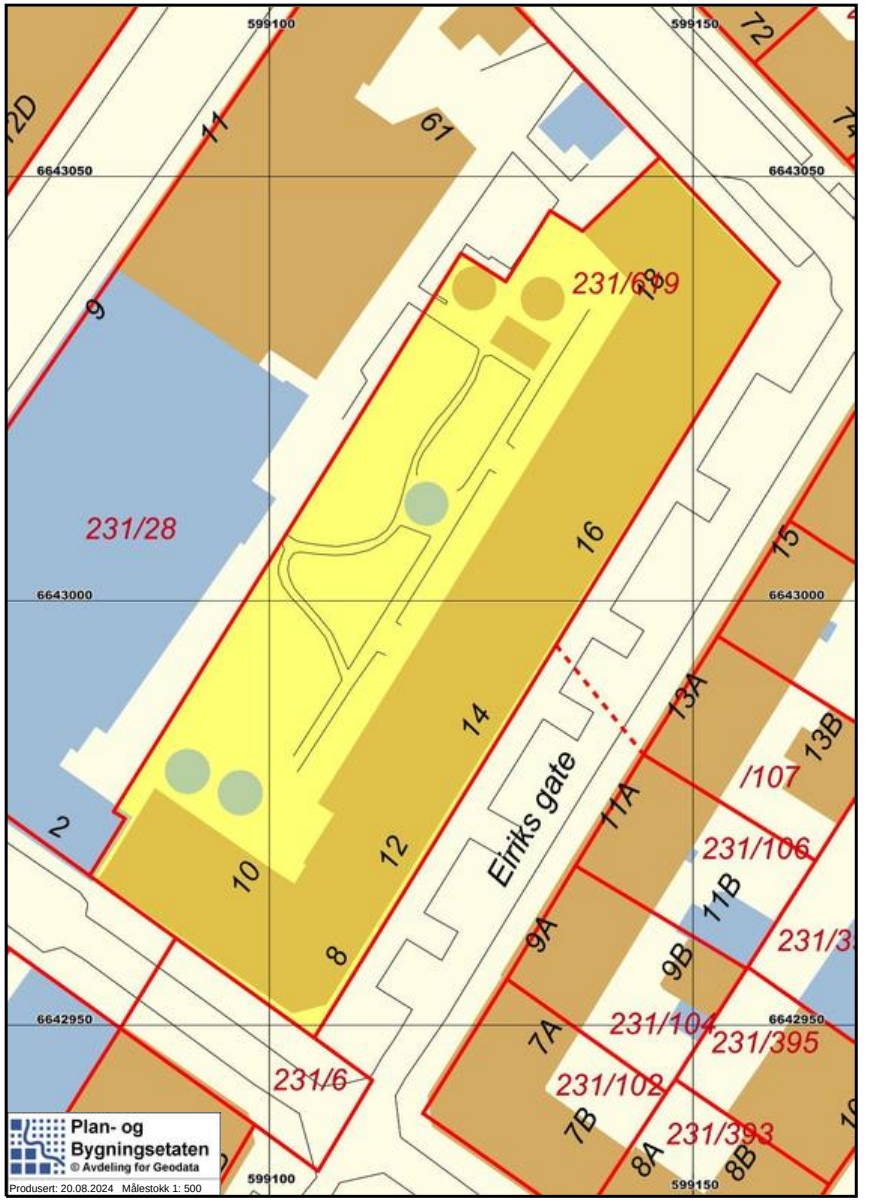
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Eiriks gate 14

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 247 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	13 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	14 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 1.6 km

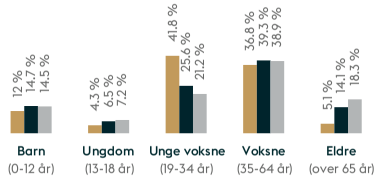
Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.4 km

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	6 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

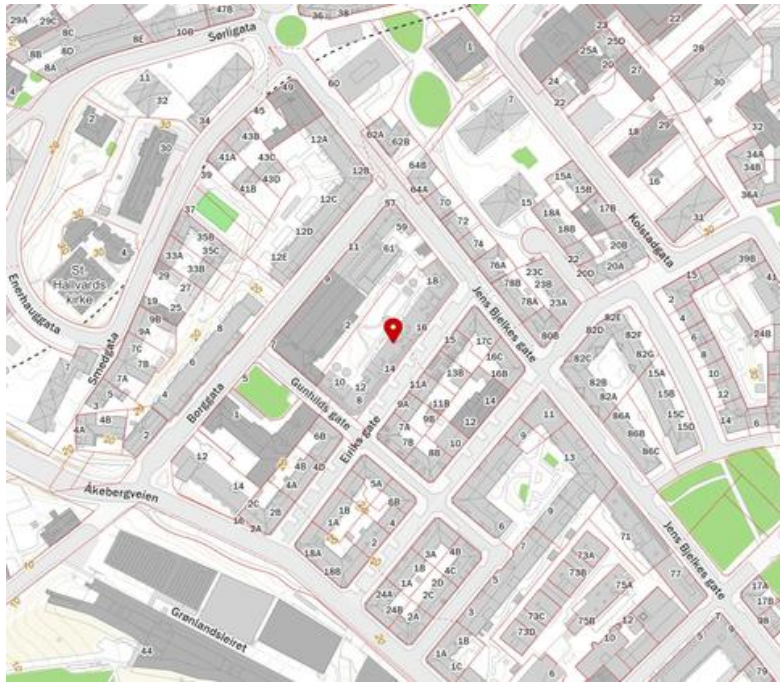
Sport

Schubelersgate friområde balløk...	5 min
Sverresgate park balløkke	6 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Trelastgata 3, 0191 Oslo

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

220 49 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 34-0118/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eiriks gate 14 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 619, snr 13 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no