

Borggata 4



Velkommen til

Borggata 4



Salgsoppgaven produsert 3. november 2025

TØYEN / ENERHAUGEN

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet med balkong, heis og garasje | Midt i hjertet av Gamle Oslo | Felles takterrasse

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	23 665,-
Omkostninger	150 950,-
Totalpris	6 074 615,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 541,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Etasje	5

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no
Megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Borggata 4! Dette er en pen og romslig leilighet med god planløsning, moderne kjøkken og balkong vendt mot rolige omgivelser. Her bor du i et veldrevet sameie i en rolig enveiskjørt gate, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på, fra Tøyen og Kampen til Bjørvika og Oslo S.

- Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst og har et lyst og luftig preg med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.
  Gjennomgående og god planløsning. Fra stuen har du utgang til en romslig balkong på ca. 6 kvm, samt at du kan ta heisen opp til toppen av bygget og nyte en større takterrasse med nydelig utsikt.

- Leiligheten disponerer 2 eksterne boder, samt at det medfølger bruksrett til garasjeplass.

Arealer og innhold

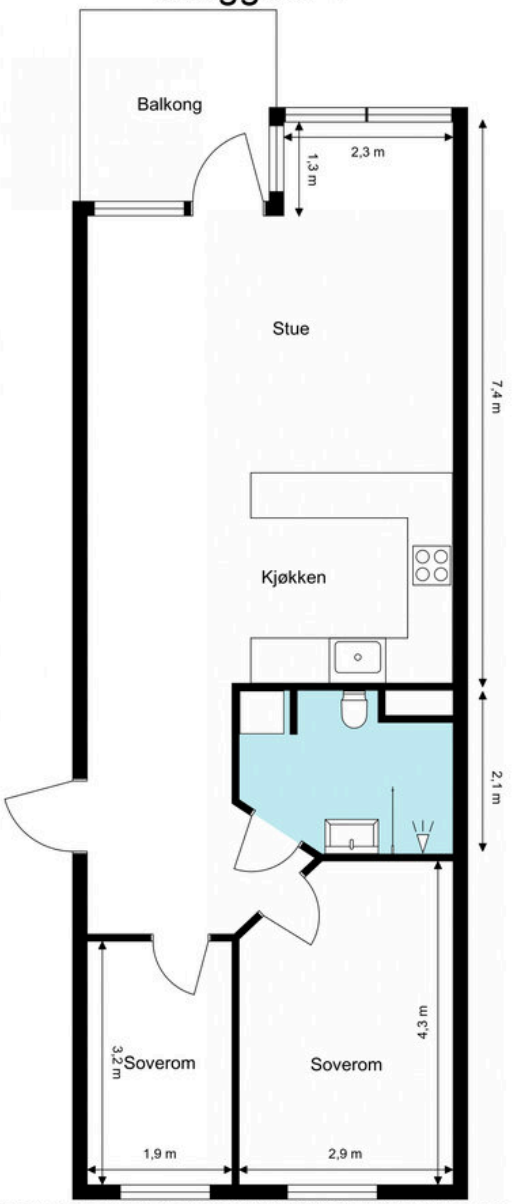
BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken/stue, gang, bad og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod i fellesareal
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 6 kvm.

9. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Borggata 4



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.
















VIDAR BERGUM
Aubergine & tahini
Den store
glutenfrie kokeboka

















Informasjon

Borggata 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0278/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Borggata 4, 0650 OSLO
Gnr 230, bnr 6, snr 74 (ideell andel 1/1) / Gnr 230, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Aksel Ørbeck

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
23 665,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 923 665,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
148 070,- (Dokumentavgift)
1 500,- (Omkostninger garasjeplass)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 074 615,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 087 315,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken/stue, gang, bad og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod i fellesareal
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 6 kvm.

9. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel
være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold

Leiligheten inneholder kjøkken/stue, gang, bad og to soverom, samt disponerer en bod på loft på ca. 1,6 m^2 og en i fellesareal utenfor leilighet på ca. 2,5 m^2.

Standard

Innvendige overflater
Gulv: Flis på bad, gang og kjøkken. Parkett/laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt. Himlingshøyde er målt til 2,4m generelt i leiligheten.

Bad
Pent flislagt bad fra før 2014. Ukjent eksakt renoveringsår, men fra tidligere salgsprospekt er det beskrevet at badet var renovert av tidligere eier som bodde i leiligheten fra 1998-2014. Badet inneholder dusjnisje med glassvegg, vegghengt toalett, servant med skap under og vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnisje. Det er mekanisk avtrekksventil på vegg over wc. Ingen tilluft registrert. Tetteskjikt er fra renoveringsår antatt på 2000-tallet. Sluk av plast med klemring. Membran er ikke synlig pga slukets utforming. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Kjøkken
Kjøkken fra 2015 med mørke laminerte fronter, lys laminat benkeplate, innfelt vaskekum og integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av leiligheten. Ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjevarsler (aquastop) - dette anbefales alltid. Flislagt gulv. Registrert generell bruksslitasje, ellers ikke registrert vesentlige avvik.

Vinduer og dører
2-lags isolerglass og trevinduer fra byggeår 1989. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Balkonger, verandaer og lignende
Balkong på ca. 6 m^2 med utgang fra stue. Rekkverk av platekledning og metallstendere. Høyde 110cm i tråd med krav (minimum 100cm).

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005. 120 liters OSO benkebereder fra 2005 plassert i skap på kjøkken. Berederen har ikke lekkasjesikring eller fast tilkoblet støpsel.

Ventilasjon
Kjøkkenventilator med avtrekk til sjakt og videre ut av leiligheten. Tilluftventil i vinduer. Ikke registrert ventiler i yttervegg på oppholdsrom -dette anbefales alltid. Mekanisk avtrekksvifte på bad. Løsningen var godkjent ved byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftbehandling. Anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad: Overflate vegger og himling: TG2 er vurdert for bad, da det mangler dokumentasjon på renoveringsår og byggemetoder, samt manglende tilluft.
- Bad: Overflate gulv: TG2 er vurdert pga. svakt fall på gulv, samt terskel som hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne direkte til sluk.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 pga. alder og manglende fremlagt dokumentasjon på tetteskjikt.
- Vinduer og ytterdører: TG2 da vinduene er over 35 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 pga. alder på rørinstallasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger.
- Varmtvannsbereder: TG2 pga. alder og manglende lekkasjesikring (aquastop) av bereder.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Øvrige bygningsdeler har fått TG1.

Se vedlagt eierskifterapport for utfyllende informasjon.

Parkering

Det medfølger bruksrett til parkeringsplass nr. 30035 i felles garasjeanlegg. Nåværende eier har garasje som står i sameiets fellesareal (Ikke seksjonert). Månedlig vedlikeholdskostnad for garasje kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det forutsettes at garasjen følger boligen ved salg. Det påløper et administrasjongebyr til forretningsfører ved salg av garasje. Det vil bli utstedt en egen kjøpekontrakt for bruksrett til garasjeplass (ikke egen seksjon) i Sameiet Borggt. 4-8, gnr. 230, bnr. 6 i Oslo kommune.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

- Kjøkken fra 2015
- Bad pusset opp av tidligere eiere en gang før 2014.
- Senket tak revet i 2022
- Tak og vegger malt i 2022
- Tak og vegger malt i 2025
- Ny baderomsvifte og lys over kjøkkenbenk montert av elektriker i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som har gjort det. Forrige eier oppgir at eier før dem har pusset opp badet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring utstedt av Elvern AS, for arbeider utført i sept. og okt. 2025. Det
er mulig at tidligere eier kan ha utført noe ved egeninnsats.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Boligblokk i bærende betongkonstruksjoner, oppført over 8 etasjer samt underetasje. Yttervegger bygget opp av både betong og isolert bindingsverk. Fasader er utvendig pusset mur og kledd med platekledning. Skrått tak av trekonstruksjoner utevendig tekket med takstein.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: kjøleskap og vaskemaskin
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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad. Mobil radiator ved behov.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på gjennomsnitt ca. 400 kWh pr. mnd. I 2024 var forbruket på 4801,3 kWh, mens hittil i 2025 har det vært 3964,8 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 541,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Bredbånd kr 159,-
- * Felleskostnader kr 3 382,-

Felleskostnadene inkluderer ikke garasjen, som medfører en kostnad på kr 288,- pr. mnd pr. garasjeplass.

* NB! Det er besluttet en økning i felleskostnadene på 7% fra 01.01.2026.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må betale kr 500,- (ekskl. fakt. omk.) til sameiet for postkasseskilt, navnetavle etc. ved eierskifte og ved utleie/fremleie. Faktura blir sendt kjøper. Se vedtektenes § 3.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 232 494,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 929 977,- pr. 2023

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

Fibernettverk levert av Obos-nett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Borggaten 4-6-8, orgnr. 975801144

Om sameiet

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

-Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Knut Kaasa som kan kontaktes på telefon.
-Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.
-Gass og elektrisk grill er tillatt.
-Mulighet for å leie garasjeplass ved å kontakte styret, eller Apcoa (tidl. Europark) som leier ut plasser som tilhører Oslo kommune.
-Kjøper må betale kr 500,- (ekskl. fakt. omk.) til sameiet for postkasseskilt, navnetavle etc. ved eierskifte og ved utleie/fremleie. Se vedtektenes § 3. Faktura blir sendt kjøper.

I 2024 har vi prioritert å pusse opp og oppgradere alle 6 sportsbodene (barnevognrom og sykkelrom), 3 vaskerom og ferdigstilt treningsrommet etter vannskadene som skjedde vinteren 2023.
Vi har også fått etablert en varig og god løsning for å hindre vanninntrengning fra garasje og mot EL-tavler og heissjakt ved garasjen. På takterrassen har vi etablert en bedre inspeksjonsmulighet til sluk i terrassegulv og gjort forarbeider til noe økt trivselsfaktorer som blir utført i 2025 (grillmuligheter, veggbelysning og sitte/benk-muligheter).
Videre har vi endelig fått etablert låser med like nøkler til alle tekniske skap (totalt 79 skap) som nå beskytter infrastruktur til fiber og ringeklokker.

På utvendig areal har vi i 2024 etablert rekkverk utført i smijern både på trappen opp til lekeplassen (bakgården) og ved trappen opp til Enerløkka Park. Videre har vi fjernet hellesteinene utenfor alle 3 inngangspartiene og fått asfaltert. Det kreves ellers daglig oppfølging og løpende reparasjoner som følge av slitasje og hardt bruk av spesielt dørmiljø, hærverk, tagging, ødelagte dørpumper, utskifting av utvalgte lyskilder/armaturer, knust glassrute, forsøpling og lignende.

Styret har kommunisert i mange år at sameiet vil stå overfor større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Her er en tentativ oversikt over styrets prioriteringer for kjente prosjekter:
2024-2026:
Maling sykkelrom, barnevognrom og vaskerom. UTFØRT
Fiber/TV/Bredbånd. UTFØRT
Møbler/belysning på takterrasse.
Ringeklokker
2026-2030
Vurdere/forprosjekt rehabilitering (tak, fasader, drenering, isolasjon)
Større vedlikehold garasje (vegger, fukt, tak, fallforhold/gulv)
Fornyelse av uteområde/bakgård

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

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

Av raske og kortsiktige resultater kan det nevnes at vi har fått etablert mer gate-

og parkbelysning, flere parkbenker og søppelbøtter, utendørs treningsapparat, fjernet tagging, økt hyppighet for søppelplukking og oppsyn. I 2024 vil også Enerløkka Park gå gjennom et større arbeid for å bli enda bedre for nabolaget vårt.

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

Styret har en nyere avtale med ny leverandør på dør- og vinduer som beboere kan benytte seg av når de selv velger å bytte ut på sine respektive seksjoner. Styret har også gjort en ny leverandøravtale med elektrikerfirma som har skiftet ut belysning på fellesområdene våre. De tilbyr også elektrikertjenester til privatpersoner inne i leilighetene. I 2024 etablerte vi leverandøravtale med OBOS Open Net for leveringa av fibernett inn til alle leiligheter. I 2024 gjennomførte vi også en stor anbudskonkurranse om service på heisene våre og valgte å bytte ut TK Elevator til fordel for Heiskompaniet AS. Hovedårsaken var dårlig responstid, manglende serviceutførelse og mye feil på fakturering fra TK Elevator. Informasjon om leverandører og bilder fra utførte prosjekter er tilgjengelig på VIBBO.

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

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 23 665,-

Ingen lån registrert på selskapet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 877 396,-

Budsjettet for inneværende år 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 294 000,-

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

01.01.2026: Felleskostnadene øker med 7%.

Vedtekter og husordensregler

Følger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold

Tillatt såfremt det ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Tryg
Polisenr. 7728014

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 196 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Det skiltes ved oppsatt fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelse

Hovedsakelig blokkbebyggelse i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

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

Smedgata 29 - ombygging og fasadeendring av eksisterende bygg fra forretning og kontor til bolig og oppføring av tilbygg/nybygg - Bygg A og D - Tidligere adresse: Smedgata 25 A
Saksnummer: 2025/04609 - Byggesak
Mottatt sak: 08.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202004557
Status: Under behandling

Smedgata 7 A-C - oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 2025/10736 - Byggesak
Mottatt sak: 24.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553421
Status: Under behandling

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/6/74:
30.11.1876 - Dokumentnr: 925064 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2025 - Dokumentnr: 1289589 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS

Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

30.11.1876 - Dokumentnr: 900202 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:6
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

10.10.1990 - Dokumentnr: 60989 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/7467

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 7 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (3 900,- per stk., 2 første visninger inkludert) kr. 1,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade, direkte faktureres, ca. kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport, direkte faktureres, ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 106 211,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. november 2025

Ansvarlig megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

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

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

Vedlegg

Borggata 4

Borggata 4

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole		11 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	18 min 1.5 km

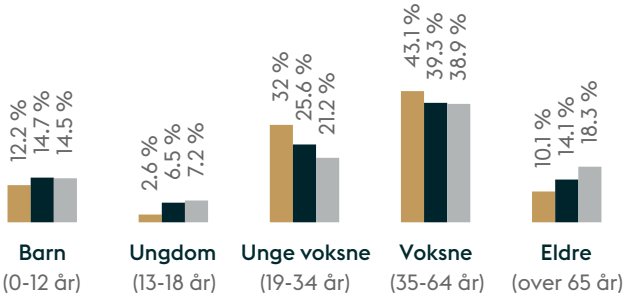
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enerhaugen	1 530	909
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde balløp...	5 min
Tøyen skole	5 min
Fresh Fitness Grønland	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min

«Sentralt, hyggelig og kult»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier leilighet
Borggata 4
0650 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 02/11/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 635
Hjemmelshaver:	Aksel Sakaroglu Ørbeck
Seksjonsnummer:	74
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1989
Tomt:	felles eiet 3 192 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Aksel Sakaroglu Ørbeck
Befaringsdato:	28.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Lite trafikkert, men sentralt beliggende i Gamle Oslo.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk i bærende betongkonstruksjoner, oppført over 8 etasjer samt underetasje. Yttervegger bygget opp av både betong og isolert bindingsverk.
Fasader er utvendig pusset mur og kledd med platekledning. Skrått tak av trekonstruksjoner utevendig tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk gjennomgående leilighet i bygård fra 1989.
Kjøkken fra 2015 og bad fra 2000-tallet.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på bad.
Mobil radiator ved behov.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:
Leiligheten disponerer en bod på loft på ca 1,6m2 og en i fellesareal utenfor leilighet på ca 2,5m2.

Det er opplyst at det medfølger en parkeringsplass til leiligheten. Denne er plassert i felles parkeringskjeller. Bredden på plassen er 2,65m mellom to betongvegger. Kan oppleves noe trangt for store kjøretøy.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Det er ikke levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad, gang og kjøkken. Parkett/laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til 2,4m generelt i leiligheten.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

- Kjøkken fra 2015
- Bad pusset opp av tidligere eiere en gang før 2014.

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5.etg	66	2	0	6	66	2
Loft	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	66	4	0	6	66	4
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
2 soverom, kjøkken/stue, bad og gang.

BRA-e:
Bod i fellesareal med adkomst fra repos mellom 5. og 6.etg, samt en bod på loft.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i mellometasje med adkomst fra repos i trappegang mellom 5.og 6.etg på ca 2,5m2, samt en bod på loft på ca 1,6m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selgere var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Aksel Sakaroglu Ørbeck

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

02/11/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad fra før 2014. Ukjent eksakt renoveringsår, men fra tidligere salgsprospekt er det beskrevet at badet var renovert av tidligere eier som bodde i leiligheten fra 1998-2014.

Badet inneholder dusjnisje med glassvegg, vegghengt toalett, servant med skap under og vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekksventil på vegg over wc. Ingen tilluft registrert. Bør etableres spalte i terskel eller borres hull nederst i dør for å sikre at tilstrekkelig frisk luft kommer inn på bad, samt nødvendige luftsirkulasjoner.

TG2 er vurdert for bad, da det mangler dokumentasjon på renoveringsår og byggemetoder, samt manglende tilluft.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet lokalt fall rundt sluk og målt ca 5mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er minimum 25mm.
Løsningen kan være tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel.
Generelt er fallet for svakt og vannsamlinger må påregnes. Videre er det montert terskel inn mot dusjnisje. Denne hindrer eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin, servant eller toalett å ledes direkte til sluk. Ved en lekkasje kan vann bli ledet ut til gang i stedet for til sluk.

TG2 er vurdert pga svakt fall på gulv, samt terskel som hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne direkte til sluk.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tetteskjikt er fra renoveringsår antatt på 2000-tallet. Sluk av plast med klemring. Membran er ikke synlig pga slukets utforming.
Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (via skap på soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 pga alder og manglende fremlagt dokumentasjon på tetteskjikt

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2015 med mørke laminerte fronter, lys laminat benkeplate, innfelt vaskekum og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av leiligheten.

Ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjevarsler (aquastop). Dette anbefalese alltid.

Flislagt gulv.

Regsitrert noe fuktsøl i skap under vask og generell bruksslitasje, ellers ikke registrert vesentlige avvik.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Parkett på soverom og stue. Noen riper og bruksmerker registrert.

35dB lyddører inn til soverommene.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

2-lags isolerglass og trevinduer fra byggeår 1989.

TG2 da vinduene er over 35 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på ca 6m2 med utgang fra stue.

Rekkverk av platekledning og metallstendere. Høyde 110cm i tråd med krav (minimum 100cm).

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg består av av plast og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran ble ikke lokalisert og dermed ikke funksjonstestet.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

TG2 pga alder på rørinstallasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

120 liters OSO benkebereder fra 2005 plassert i skap på kjøkken.

Berederen har ikke lekkasjesikring eller fast tilkoblet støpsel.

TG2 pga alder og manglende lekkasjesikring (aquastop) av bereder.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Kjøkkenventilator med avtrekk til sjakt og videre ut av leiligheten. Tilluftventil i vinduer. Ikke registrert ventiler i yttervegg på oppholdsrom. Dette
anbefales alltid.

Mekanisk avtrekksvifte på bad..

Løsningen var godkjent ved byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftbehandling.
Anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Se egenerklæring fra selger

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatiske sikringer plasser på vegg i felles korridor.

Tilhørende kursliste samsvarer med antall kurser.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Ved tvil om det elektriske anlegget anbefales alltid El-takst.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 er vurdert for bad, da det mangler dokumentasjon på renoveringsår og byggemetoder, samt manglende tilluft.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 er vurdert pga svakt fall på gulv, samt terskel som hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne direkte til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 pga alder og manglende fremlagt dokumentasjon på tetteskjikt

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 da vinduene er over 35 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 pga alder på rørinstallasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 pga alder og manglende lekkasjesikring (aquastop) av bereder.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. nov. 2025

Oppdragsnummer
23-0278/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borggata 4, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Aksel Ørbeck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgir at eier før dem har pusset opp badet. Det foreligger ikke dokumentasjon utover tilstandsrapporten.

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

Eventuell kommentar: Trolig gjort i forbindelse med oppussing av badet.

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring utstedt av Elvern AS, for arbeider utført i sept. og okt. 2025. Det er mulig at tidligere eier kan ha utført noe ved egeninnsats.

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ifølge Vibbo er det sanert for kakkerlakker i enkelte leiligheter i oppgang 6. Jeg kjenner ikke til forekomster i vår oppgang i de årene jeg har eid i leiligheten.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Tilstandsvurdering utover den vedlagt salgsoppgaven ble antageligvis gjort ved forrige salg.

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

Eventuell kommentar: Trolig oppgitt ved forrige salg.

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

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

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene er planlagt økt med 7% 01.01.2026. Dette er ifølge styret avsetninger til vedlikehold.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

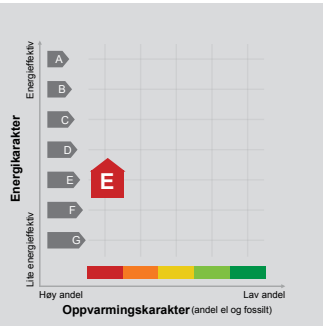
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 23-0278/25

ENERGIATTEST

Adresse	Borggata 4
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	74
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81052425
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-183297
Dato	23.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Borggata 4	81052425	H0502	74	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1991

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Ragnvald Håland Svendsen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: r.svendsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0278/25 . Vår ref.: 5296-1-074 Dato: 22.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Borggaten 4-6-8
Organisasjonsnr:	975801144
Seksjonseier:	Ørbeck, Aksel Sakaroglu
Medeier:	
Leilighetsnummer:	074
Adresse:	Borggata 4, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	74
Gnr.	230
Bnr.	6

Opplysninger om boligselskapet:

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

01.01.2026: Felleskostnadene øker med 7 %.
Mulighet for å leie garasjeplass ved å kontakte styret, eller Apcoa (tidl Europark) som leier ut plasser som tilhører Oslo kommune.Enkelte seksjonseiere har garasje som står i sameiets fellesareal (Ikke seksjonert pr des-2012). Mnd vedlikeholdskostnad for garasje kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det forutsettes at garasjen følger boligen ved salg. Det påløper et administrasjongebyr til forretningsfører ved salg av garasje. Megler må sørge for at kjøper får kjøpekontrakt for bruksrett til garasjeplass (ikke egen seksjon) i Sameiet Borggt. 4-8, gnr. 230, bnr. 6 i Oslo kommune.
Kjøper må betale kr 500,- (ekskl fakt. omk) til sameiet for postkasseskilt, navnetavle etc. ved eierskifte og ved utleie/fremleie. Se vedtektenes § 3. Faktura blir sendt kjøper. Bredbånd er ikke inkludert i felles avtale med Telenor. Ja

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 541,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	159,00	
Felleskostnader	3 382,00	3 619,00 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 070,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 876,-
Annen formue:	41 708,-
Gjeld:	23 665,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Skotheimsvik, e-post: borggt4-6-8@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER for Sameiet Borggaten 4-6-8

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endret på sameiermøte 13.04.2000
Endret på sameiermøte 26.03.2003
Endret på sameiermøte 17.03.2016

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3
Rettslig råderett

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

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

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

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

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

Borggt. 4-6-8

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

§ 5
Husordensregler

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

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

§ 8
Vedlikehold

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

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

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

Borggt. 4-6-8

§ 11
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 12
Forretningsfører

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

§ 13
Mindretallsvern

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

§ 14
Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16
Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

§ 17
Kontrolltiltak

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BORGGT. 4-6-8

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20.10.1997
Sist endret på sameiermøte 13.03.2022

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andre. Andre pliktbrudd kan medføre gebyr ihht. sameiets vedtekter.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte. Instrukser gitt av vaktmester ihht. vedtekter og husordensregler skal følges av alle beboere og de som gis adgang til leilighetene/eiendommen.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av dyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og lekeplassen. Lufting av dyr må skje under kontroll. Det er båndtvang for hunder på sameiets område. Dyreekskrementer må fjernes uten opphold.

6. Det er røykeforbud både på innvendig og utvendig fellesområder. Unngå røyking i nærheten av andre beboeres leiligheter.

7. Ved lek og aktivitet på sameiets fellesområder må det vises hensyn slik at det ikke oppstår skade på eiendom eller er til fare eller sjenanse for andre. Barns lek i bakgården skal være avsluttet innen kl.20.00 hele året. Etter denne tid skal barn være i følge med voksne og det skal være stille i bakgården og på balkongene.

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

9. For å unngå skadedyr er det ikke tillatt å mate fugler fra balkonger, vinduer eller på sameiets uteområde.

10. Balkongene skal ikke være lagerplass for skrot, søppel og lagring av gjenstander. Seksjonseier skal påse at balkongene fremstår som ryddige innen 01. Mai hvert år. Blomster og tørking av tøy skal holdes innenfor egen balkong. Teppebanking på balkongen er ikke tillatt.

11. Grilling med åpen ild tillates ikke på balkonger eller på sameiets felles uteområde. Gass og elektrisk grill er tillatt.

12. Uvedkomne må ikke slippes inn i oppgangene. Pass alltid på å låse dører til sameiets fellesområder.

13. Seksjonseiere/leietakere har opplysningsplikt til styret dersom de oppdager skadedyr i sin seksjon. Dersom dette åpenbart ikke overholdes vil styret kunne kreve kostnadene for sanering dekket av seksjonseier.

14. Av hensyn til rømningsveier, renhold og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander (sykler, skostativer, barnevogner o.l.) stående i trapper eller ganger. Bare dørmatter skal være på gulvplan i gangene. Barnevogner og sykler plasseres på anviste plasser i 1. etg. i hver oppgang.

15. Kjøring i bakgården skal begrenses til de tilfellene store/tunge ting skal lastes ut/inn. Kjøringen skal begrenses til det absolutt nødvendige, aldri mellom kl. 22:00 – 07:00. Kjøring med mopeder/motorsykler er strengt forbudt.

16. Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, montering av antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

17. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstandsmedlemmer eller den han har overlatt sin seksjon til, kan sameiet kreve alle direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.

18. Ved bruk av sameiets forsikring skal egenandel belastes eier av den seksjonen som bærer skyld for den aktuelle skaden.

19. Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og søppel fjernes.

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 5. mars kl. 21:00 og lukker 9. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5296

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

Link til å delta på beboermøte:

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mads Skotheimsvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexander Amiri og Erik Lien er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 5296 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 240.000 kr.

Sak 6
Endring av vedtektene § 4 tredje ledd

Forslag fremmet av:
Magnus Engebretsen Ervik

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Det foreslås å endre vedtektene § 4 tredje ledd fra:

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

Til:

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

Sak 7
Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8

Forslag fremmet av:
Magnus Engebretsen Ervik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

Pkt. 8 er per i dag:

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

Det foreslås en ekstra setning om langvarig oppussing:

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

- Styret jobber for å få lavest mulig pris pr. garasjeplass og kan inngå avtale med en øvre/maks innkjøpspris på kr. 325.000,- pr. plass.

- Styret tar et påslag på 5% som blir belastet kjøper av garasjeplassen. Dette blir ført som inntekt til sameiets sparekonto og satt av til fremtidig vedlikehold.

- Seksjonseiere skal forhåndsbetale plassene slik at pengene er på sameiets konto før betalingsfrist til Oslo Kommune utløper. På den måten reduseres sameiets økonomiske risiko og sameiet unngår mellomfinansiering.

- Garasjeplassene tildeles ved tilfeldig loddtrekning der også representanter fra Oslo Kommune er tilstede som ekstern vitne. Dersom det er flere interessenter enn antall tilgjengelige garasjeplasser så kan det naturlig nok ikke garanteres at alle får mulighet til å kjøpe garasjeplass.

- Garasjeplassene overdras til nye eiere uten at garasjeanlegget reseksjoneres. Garasjeanlegget forblir uendret og driftes av sameiet (styret) som idag. Garasjeplassene får da med andre ord ikke eget seksjonsnummer, og ny eier vil få en evigvarende bruksrett av garasjeplassen.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Knut Kaasa

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

- Lemuriyan Mayilvaganam

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Aktivitet

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

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

Informasjonsflyt

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Vedlikeholdsprosjekter og fremdriftsplan

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

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

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

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

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

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

2024-2026:
Maling sykkelrom, barnevognrom og vaskerom. UTFØRT
Fiber/TV/Bredbånd. UTFØRT
Møbler/belysning på takterrasse.
Ringeklokker

2026-2030
Vurdere/forprosjekt rehabilitering (tak, fasader, drenering, isolasjon)
Større vedlikehold garasje (vegger, fukt, tak, fallforhold/gulv)
Fornyelse av uteområde/bakgård

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

Brannvern

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

Byggeprosjekt Smedgata og nabomiljø

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

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

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

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

Rydding av balkonger

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

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

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

Avtaler

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

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

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

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

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

TV/Bredbånd

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

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

Loftsboder

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

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

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

Leieavtaler

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

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

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

Søppel og avfall

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

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

Skadeverk

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

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

Heiser

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

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

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

Garasjer

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

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

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

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

Klager

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

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

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

Praktisk informasjon om Sameiet Borggata 4-6-8
Styret

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

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Renhold

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

Nøkler

Nøkler/nøkkelbrikker kan bestilles hos styret som kan kontaktes på sameiets VIBBO-sider: www.vibbo.no/borggata-4-6-8

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

Sameiet betaler for postkasseskilt.

Navn på ringeklokkene

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

Forsikring

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

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Energimerking

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

Fiber og TV

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

Historikk på større vedlikehold og rehabilitering
2024: Oppussing/maling, alle 6 sportsboder, vaskerom og treningsrom

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

2024: Fibernett

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

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

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

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

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

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

2019/20: Inngangsparti, oppgradering

2018: Brannvarsling, nymontering av brannmannspaneler

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

2017: Brannvarsling, nytt nødlysanlegg.

2017: Søppelrom og treningsrom, oppgradering

2016: Kameraovervåking

2015: Nøkkelfritt dørmiljø. Nøkkelbrikker installert på alle fellesareal

2012/13: Skiftet ut 3 stk. heiser

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

2009/10: Maling av vinduer og fasade

2008: Brannvarsling. Nytt brannvarslingsanlegg er installert.

2007: Jordfeilbrytere, 2 jordfeilbrytere til hver leilighet.

2006: Inngangsdører er skiftet til aluminium.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3X87A-0MN48-EJ1AT-267CG-E1UJE-1SY6S

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3X87A-0MN48-EJ1AT-267CG-E1UJE-1SY6S

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.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til inntekter og kostnader
Driftsinntektene er omtrent som forventet. Avviket skyldes at det var budsjettert med en leieinntekt som nok ikke er reell.

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 07.02.2025

Styret i Sameiet Borggaten 4-6-8

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

NOTE: 2

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

NOTE: 3

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 430**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 245.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-728**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-212 201
SUM FINANSKOSTNADER	**-212 201**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 9.03.25
Selskapsnummer: 5296 **Selskapsnavn:** SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mads Skotheimsvik er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alexander Amiri og Erik Lien er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240.000 kr.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektene § 4 tredje ledd

Det foreslås å endre vedtektene § 4 tredje ledd fra:
"Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjonseiere eller disponeres av sameiets beboere. Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Pkt. 8 er per i dag:
"Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikkanlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres."

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

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

Sak 8 Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Knut Kaasa

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lemuriyan Mayilvaganam

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Organisasjonsnummer: 975801144
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. mars kl. 21:00 til 9. mars kl. 23:59 og møtet ble avholdt 5. mars 2025, TEAMS (digitalt, se link).

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mads Skotheimsvik er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Alexander Amiri og Erik Lien er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 240.000 kr.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektene § 4 tredje ledd

Fremmet av: Magnus Engebretsen Ervik

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8

Fremmet av: Magnus Engebretsen Ervik

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Pkt. 8 er per i dag:
"Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikkanlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres."
Det foreslås en ekstra setning om langvarig oppussing:
"Ved oppussingarbeid med varighet på to uker eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå. "

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
"Ved oppussingarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **14**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

- Styret jobber for å få lavest mulig pris pr. garasjeplass og kan inngå avtale med en øvre/maks innkjøpspris på kr. 325.000,- pr. plass.

- Styret tar et påslag på 5% som blir belastet kjøper av garasjeplassen. Dette blir ført som inntekt til sameiets sparekonto og satt av til fremtidig vedlikehold.

- Seksjonseiere skal forhåndsbetale plassene slik at pengene er på sameiets konto før betalingsfrist til Oslo Kommune utløper. På den måten reduseres sameiets økonomiske risiko og sameiet unngår mellomfinansiering.

- Garasjeplassene tildeles ved tilfeldig loddtrekning der også representanter fra Oslo Kommune er tilstede som ekstern vitne. Dersom det er flere interessenter enn antall tilgjengelige garasjeplasser så kan det naturlig nok ikke garanteres at alle får mulighet til å kjøpe garasjeplass.

- Garasjeplassene overdras til nye eiere uten at garasjeanlegget reseksjoneres. Garasjeanlegget forblir uendret og driftes av sameiet (styret) som idag. Garasjeplassene får da med andre ord ikke eget seksjonsnummer, og ny eier vil få en evigvarende bruksrett av garasjeplassen.

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Kaasa (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Kaasa

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lemuriyan Mayilvaganam (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lemuriyan Mayilvaganam

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541316487

Dokument

5296 Protokoll årsmøte 09.03.2025
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-03-12 08:13:56 CET (+0100) av Asgeir Tannum (AT)
Ferdigstilt den 2025-03-12 17:49:03 CET (+0100)

Initiativtaker

Asgeir Tannum (AT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
asgeir.tannum@obos.no
+4792089498

Underskriverne

Styreleder: Mads Skotheimsvik /s/ (SMS/)
+4790996115
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Mads Skotheimsvik"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-02-03 09:23:40 CET (+0100)
Signert 2025-03-12 13:28:30 CET (+0100)

Protokoll vitne: Alexander Amiri /s/ (PvAA/)
+4740831289
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Alexander Amiri"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-12-16 21:13:18 CET (+0100)
Signert 2025-03-12 17:49:03 CET (+0100)

Protokoll vitne: Erik Lien /s/ (PvEL/)
+4791666412
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Erik Lien"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-12-26 04:34:48 CET (+0100)
Signert 2025-03-12 10:32:55 CET (+0100)

SIGNATURES scrive VERIFIED BY

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541316487

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Protokoll til ordinært årsmøte 2024 for Borggata 4-6-8 Sameie

Organisasjonsnummer: 975801144
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 13:30 til 8. mars kl. 13:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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:**
> Mads Skotheimsvik, styreleder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mads Skotheimsvik foreslått. Som protokollvitner ble Alexander Amiri foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til ihht. budsjett kr 230.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 230.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Ny kollektiv avtale på TV/bredbånd

Dagens leveranse

Telenor leverer idag en kollektiv TV-løsning som er kablet inn til alle leiligheter og koblet til en TV-dekoder levert av Telenor. Sameiet betaler p.t 374 kr mnd pr. leilighet. Totalt ca. 570.000 kr pr år. Denne kollektive avtalen har ikke lenger noen bindingstid og sameiet står fritt til å endre/bytte avtalen eller leverandør om vi ønsker dette. I praksis har styret mandat og anledning til å selv fatte beslutning om leverandør av TV og bredbåndtjenester. Men vi vet at det er et stort engasjement til denne tjenesten og leveransene/markedet har endret seg mye de siste årene. Vi ser at anbefalte løsninger har 5 års binding (60 mnd) og ønsker derfor å la beboerne beslutte vår fremtidige TV- og bredbåndløsning/leverandør med ordinært flertall.

Styret har hentet inn og vurdert totalt 6 alternative løsninger, fordelt på 4 ulike leverandører. Ut fra dette arbeidet har vi innstilt 2 leverandører som har 3 ulike leveranser (2 løsninger med fiber og en løsning uten fiber). Styret vil inngå avtale med det alternativet som får flest stemmer. Felleskostnadene vil bli justert og tilpasset prisnivået som blir valgt (velges det en leveranse som er billigere enn dagens leveranse vil felleskostnadene også bli tilsvarende lavere pr. mnd).

Vår prioritet når vi har innstilt på 3 alternativer har vært:

1) Fiber

2 av alternativene innebærer oppgradering til fibernett inn til alle leiligheter. Idag har vi coax-kabel. Fiber vil gi alle sammen lik opp/ned-hastighet på bredbåndet og er en fremtidsrettet teknologi for smarte hus og teknologidrevet hverdag. Merk: ingen av leverandørene kan garantere at de kan legge fiberkabel skjult inn til vegg-punktet i alle leiligheter. Normalt går dette veldig fint, men om noen har gjort oppussingsarbeider eller av andre årsaker at trekkerør er skadet, så må fiberkabel påregnes å bli lagt synlig langs f.eks gulvlist.

Alternativ nr. 3 er å beholde dagens coax-anlegg som allerede ligger skjult i veggen inn til alle leiligheter, men oppgradere til en mer fleksibel leveranse der beboere selv kan velge bredbånd og/eller TV ut fra eget ønske. Ettersom dette ikke krever oppgradering av kabelanlegget til fiber vil dette være en rimeligere løsning enn å etablere fibernett.

2) Fleksibilitet

Styret har et ønske om at alle beboere skal få en mer fleksibel valgmulighet der hver enkelt leilighet kan få velge hvor mye/lite brebånd og/eller TV-kanaler som er ønskelig. Noen ønsker kun å ha raskt bredbånd og ingen TV, mens andre ønsker kanskje litt av begge deler. Den ene leverandøren (Telenor) tilbyr en mer fleksibel løsning enn den andre (OBOS Open Nett). Men begge leverandørene har mye mer fleksibilitet enn hva vi har idag.

Hva ønsker du?

Se vedlagt dokumentasjon og sett deg godt inn i mulighetene før du gir din stemme til fremtidens TV-og bredbåndsleveranse. Styret har forsøkt å lage en enkel oppsummering i dokumentet som heter "enkel oppsummering fra styret".

Styrets innstilling
Styret innstiller 3 forslag og vi har til hensikt å inngå 60 måneder bindende avtale med det forslaget som får flest stemmer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
FIBER: OBOS Open Nett, kr. 159,- pr mnd/leilighet som dekkes av felleskostnadene. Gir oss lik bredbåndhastighet til alle leiligheter som ikke er mulig å endre på/velge bort. For å få TV-pakker/løsninger må hver enkelt seksjonseier selv inngå private avtaler med enten RiksTV, Allente eller STRIM. Beboer vil ikke ha like stor fleksibilitet og muligheter for å endre hastighet på internett eller TV-kanaler (bindingstid).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
FIBER: Telenor Frihet S, kr. 339,- pr mnd/leilighet som dekkes av felleskostnadene. Gir oss den mest fleksible leveransen med størst mulighet for å justere og endre på både bredbåndhastighet, TV-kanaler og strømmetjenester. Alt leveres samlet av Telenor og hver enkelt beboer endres selv sin egen leveranse på ett sted, så ofte man ønsker.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Telenor Frihet S, kr. 249,- pr mnd/leilighet. Helt likt innhold som forslag nr. 2 men IKKE fibernett (gjenbruk av dagens coax-anlegg og derfor billigere).

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall stemmer for vedtak 3: **11**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Salg av parkeringsplasser med bruksrett i Borggata 4-6-8 sameiet til beboere

Fremmet av: Mathushan Mayilvaganam

I Borggata 4-6-8 sameiet disponerer vi over åtte verdifulle parkeringsplasser i kjelleren, som for tiden eies av sameiet. Disse plassene representerer en viktig ressurs for beboerne. Det har vært økende interesse blant beboerne for tilgang til sikker og privat parkering. I lys av dette foreslår jeg at vi selger disse parkeringsplassene til interesserte beboere, med en bruksrett som sikrer langsiktig tilgang og forvaltning. Dette salget vil ikke bare gi beboere som trenger parkering muligheten til å sikre dette, men vil også generere inntekter for sameiet. Inntektene benyttes til å betale ned fellesgjelden på 2.9 millioner. Prisfastsettelsen av parkeringsplassene bør reflektere gjeldende markedspriser for å sikre en rettferdig og gjennomsiktig prosess.

Styrets innstilling
Styret ønsker å bemerke at forslagsstiller er sittende styremedlem. Øvrig del av styret har ingen sterke motforestillinger og støtter forlaget.

Salg må enten skje til høystbydende eller ved loddtrekning dersom flere interessenter ved fastpris. Alle seksjonseiere må varsles og gis mulighet til å melde sin interesse innen en gitt tidsfrist.

Sameiets fellesgjeld er p.t ca. 2,98 mill kroner. Sameiet betaler årlig ca. 220.000 kroner i renter + ca. 300.000 kroner i avdrag på dagens lån. Ved innfrielse av lånet vil sameiet kunne spare opp ca. 500.000 kr årlig i et vedlikeholdsfond (istedenfor å betale renter/avdrag). Dette er penger som vil komme veldig godt med ettersom vi vet at vi vil få behov for større rehabiliteringer i løpet av de neste 5-10 årene.

Dersom inntekter fra garasjesalg ikke strekker til for å nedbetale lånet fullt ut ønsker styret å benytte oppspart egenkapital til å nedbetale resterende.

Salg av garasjeplasser krever 2/3 flertall av stemmene.

-

Transaksjon 09222115557512574513 Signert MofapMS/, PAA/

Forslag til vedtak:
Det foreslås at Borggata 4-6-8 sameiet selger sine åtte parkeringsplasser i kjelleren til beboere under følgende vilkår: 1. Salget skjer til markedspris, basert på vurdering fra en uavhengig eiendomsmegler. 2. Kjøperen får en eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen, som sikrer langvarig bruk og forvaltning. 3. Inntektene fra salget benyttes til å betale ned fellesgjelden vi har hos obos i dag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Styretavla

Fremmet av: Alexander Amiri

Styratavla er en skjerm som vil stå i oppgangen som vil vise informasjon og kommunikasjon fra styret, info om borettslaget slik som regler og praktisk info, sanntids rutetider for kollektivtrafikk i nærområdet og feks boligannonser fra boliger som blir solgt i borettslaget.

Dette vil føre til økt kommunikasjon i sameiet og vil fungere som en digital plattform vi kan dele info til hverandre. "Garasjeplass til leie", "gjenglemt sekk i oppgang", "lokal cafe har åpningsdag"

Enerhaugen borettslag(høyblokkene på baksiden av blokka vår) har disse tavlene og har vært fornøyde med dem.

Fra styretavla.no:

"Styretavla er en naturlig digitalisering og modernisering av den tradisjonelle korktavla. Den eneste informasjonsplattformen alle beboere eksponeres for jevnlig, uavhengig av alder og kompetanse.

Løsningen er basert på erfaringer og utfordringene som kommer med styrevervet og den generelle problematikken rundt informasjonsflyt i boligsameier og borettslag.

Styretavla har base i enkelhet og har flere fordeler for styret, beboere og tredjeparter."

Styrets innstilling
Styret er delt i sin oppfatning av nødvendigheten av slike skjermer i oppgangene, flertallet i styret er imot forslaget.

Idag bruker styret VIBBO som kommunikasjonskanal med beboere. Viktige meldinger kan sendes ut på SMS, epost eller Puch i VIBBO-app'n. Gjennom VIBBO har vi ukentlig "chat" med beboere som har spørsmål og lurer på ting. Alle har mulighet for å få push-varsling gjennom VIBBO-app'n og får tilgang på all praktisk informasjon om sameiet og fra styret. Også leietakere kan registreres i VIBBO og få samme informasjon.

Styret ser derfor ikke helt det store behovet for å ha en elektronisk tavle i hver oppgang når vi allerede har en digital oppslagtavle på VIBBO og på den enkeltes mobiltelefon. Den elektroniske tavlen blir isåfall enda et sted som styret må sørge for å ha oppdatert informasjon på.

Etter nærmere undersøkelser har styret fått opplyst følgende priser og krav fra Styretavla:

- Pris på 43" skjerm (mest solgt): 479 mnd*3 stk = 1437 mnd*12 mnd = 17244 + 25% mva = 21.555 kr pr år. På 5 år (bindingstiden) vil skjermene koste sameiet 107.775 kroner.

- Kostnader til elektriker for å legge opp strøm/stikkontakt i hver oppgang kommer i tillegg. Anslagsvis 10-12.000 kroner + mva

- Kostnader til WiFi (internett) i alle oppgangene kommer i tillegg. Ukjent kostnad med antageligvis ett eller flere månedlig abonnement fra sameiets bredbåndsleverandør.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Transformasjon av treningsrom til multifunksjonelt rom for møter, studier og sosialt samvær

Fremmet av: Mathushan Mayilvaganam

Treningsrommet i oppgang 8, som måler 26.9 kvadratmeter, blir for tiden underutnyttet av vårt sameie med 127 leiligheter. Dette forslaget sikter mot å transformere rommet til et multifunksjonelt rom. Med denne størrelsen kan rommet enkelt tilpasses til å fungere som et møterom, et stille sted for lesing og studier, og et sosialt samlingssted for beboerne. Dette vil gi beboerne et mer fleksibelt og anvendelig område. Videre foreslår jeg en oppgradering av markterrassen utenfor treningsrommet for å utvide det sosiale og rekreasjonelle området, spesielt i sommermånedene.

Styrets innstilling
Til informasjon er forslagsstiller styremedlem. øvrige styremedlemmer synes grunnideen til forslaget er positivt (multifunksjonelt rom for sosialt samvær, kanskje også rettet mot barn/ungdom). Vi vet dog ikke om behovet er der da ingen andre har etterspurt dette tidligere.

Vi finner forslaget noe mangelfullt med tanke på at det ikke er spesifisert økonomiske rammer for forslaget eller hva som ligger i "oppgradering av markterrassen" utenfor treningsrommet.

Videre er ikke styret like positiv til å ta bort et velferdstilbud (treningsrommet) for å erstatte det med et annet (multifunksjonelt rom for møter/soialt samvær). Derfor kommer styret med et motforslag (forslag nr. 2 og 3).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Treningsrommet i oppgang 8 skal transformeres til et multifunksjonelt rom tilpasset for møter, studier og sosialt samvær. 2. Utvide og oppgradere markterrassen utenfor rommet for å skape et større, mer integrert utendørsområde for rekreasjon og sosialt samvær. 3. Allokere midler til design, innkjøp av møbler og utstyr, og gjennomføring av ombyggingen for både det innendørs og utendørs området.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Beholde treningsrommet i oppgang 8 og samtidig etablere et nytt multifunksjonelt rom inne i barnevognrommet i oppgang 4. Styret ber om 150.000 kroner til formålet der vi setter opp lettvegger og adgangskontrollert dør, maling av rommet og innkjøp av varmeovn, belysning, tepper, bilder og enkle møbler som muliggjør at rommet kan benyttes av barn/ungdommer som lekserom, gamingrom eller lignende sosialt.

Multirommet vil da ta ca. halve barnevognrommet og bli sammenlignbart med dagens styrerom som ligger inne i barnevognrommet i oppgang 6.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Forkaste alle forslag om sosialt multirom og heller bevilge inntil 75.000 kroner til noe nytt treningsutstyr til treningsrommet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **9**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall stemmer for vedtak 3: **21**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Oppgradering av sykkelrom til sykkelverksted og en liten smørebod i Oppgang 4

Jeg foreslår en omgjøring av det eksisterende sykkelrommet i oppgang 4 til en kombinert sykkelverksted og liten smørebod. Dette vil gi beboerne i Borggata 4-6-8 en verdifull ressurs for vedlikehold og reparasjon av sykler, samt smøring og preparering av ski. Med økende interesse for sykling og skisport, vil dette tilbudet møte beboernes behov for enkel og tilgjengelig vedlikeholdsfasilitet. Omgjøringen vil inkludere installasjon av grunnleggende verktøy for sykkelreparasjon, et solid arbeidsbord, oppbevaring for sykkel- og skismøreutstyr, og tilstrekkelig belysning og ventilasjon. Dette forslaget støtter en sunn og aktiv livsstil blant beboerne og bidrar til et sterkere fellesskap i sameiet.

Styrets innstilling
Til informasjon er forslagstiller styremedlem. Flertallet i styret er ikke like overbevist om det reelle behovet for skismørebod i Borggata og om dette er vel anvendte penger som treffer et flertall av beboernes behov. Styret er heller ikke overbevisst om tiltaket lar seg gjennomføre og drifte over tid gitt erfaring med tyveri av verktøy og utstyr, skadeverk og et større ansvar for riktig ventilasjon, ryddighet og orden. At beboere som bor i oppgang 4 nå må parkere sine sykler i sykkelrom ved oppgang 6 er verdt å nevne som en praktisk konsekvens.

På den andre siden er vi veldig positive til engasjementet og til tiltak som kan fremme godt bomiljø og trivsel. Uavhengig av dette forslaget har styret allerede lagt planer for å male alle sykkelrommene og barnevognsrommene i løpet av 2024. Dersom tiltaket får flertall vil styret lojalt etterleve beslutningen.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Mads Skotheimsvik (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Amiri
Mads Skotheimsvik

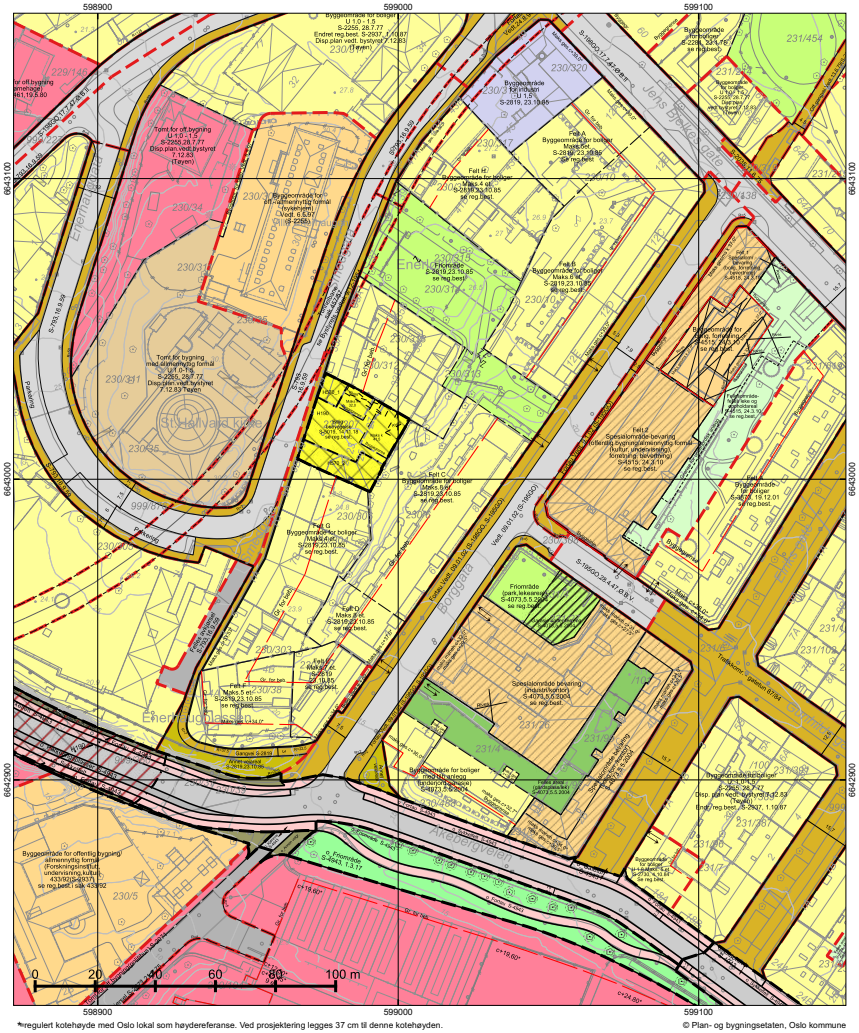
Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathushan Mayilvaganam (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Amiri
Mathushan Mayilvaganam
Andrea Pittaluga

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Amiri (15 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:
Alexander Amiri
Mathushan Mayilvaganam

Transaksjon 09222115557512574313 Signert MofapMS/, PAA/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148793/ 86521311
Deres ref.:
Adresse: Borggata 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/6

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

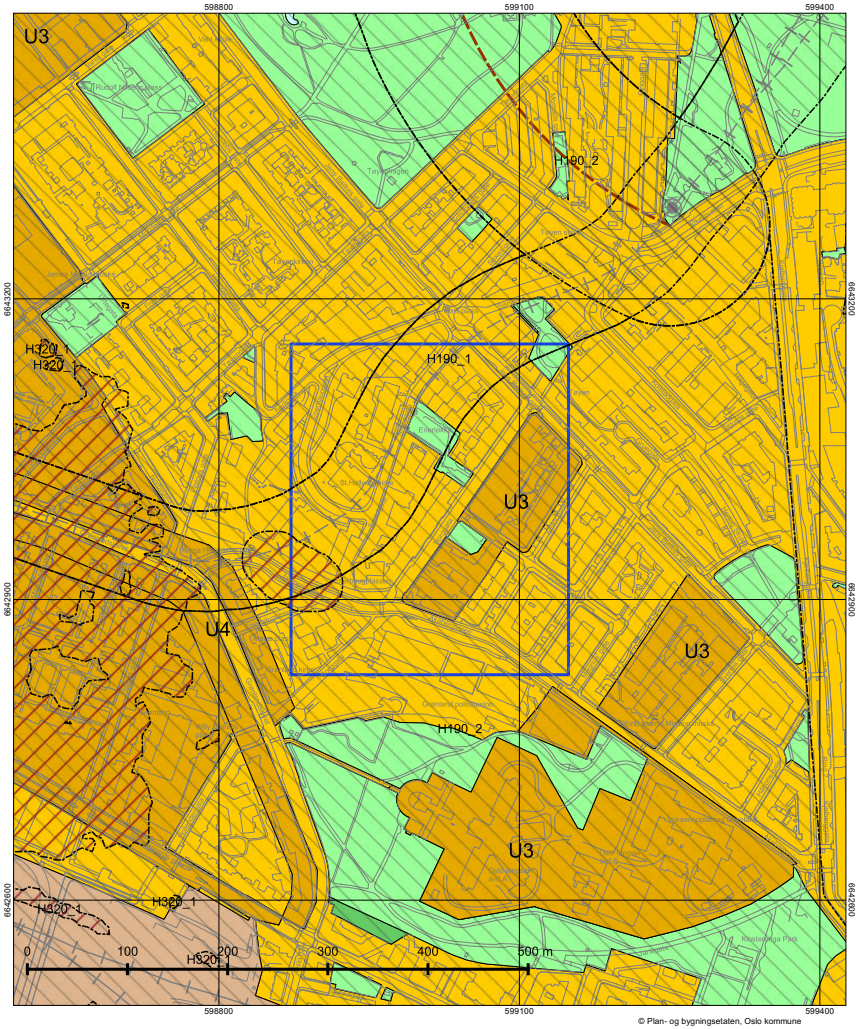
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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



Oslo

Dato: 21.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148793/86521311
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Ragnvald H¿land Svendsen

Dato: 23.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521311
42153/ RASV@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20251021 for BORGGATA 4.

GNR. 230 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.11.1876.

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

3196 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

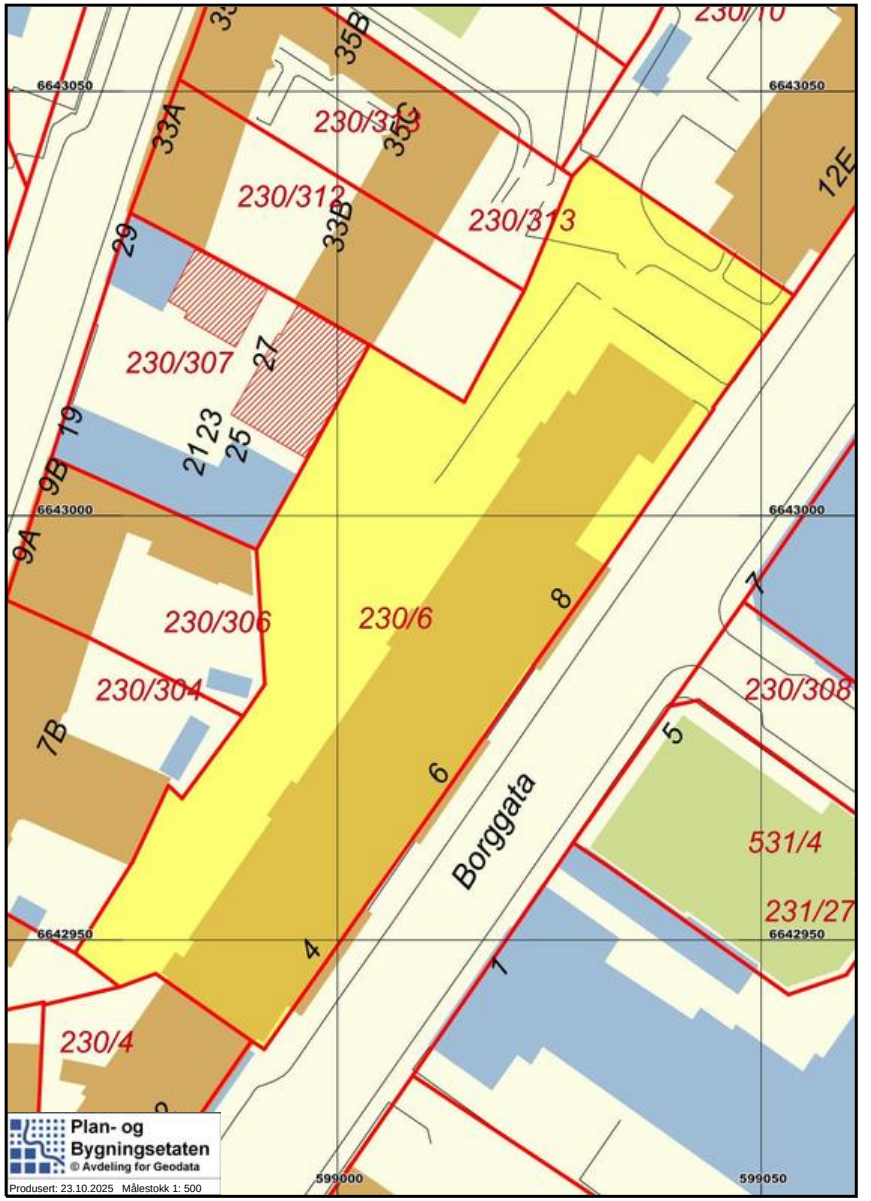
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Heiskonsulenten AS
Postboks 1410
1411 KOLBOTN

Dato: 08.04.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201117220-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 4 - 6 - 8	Eiendom:	230/6
Tiltakshaver:	Sameiet Borggata 4-6-8 v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Heiskonsulenten AS	Adresse:	Postboks 1410, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BORGGATA 4 - 6 - 8

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.03.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.04.2013 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til:
Sameiet Borggata 4-6-8 v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, madsskotheimsvik@hotmail.com

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

10 OKT. 90 060989

Returneres til:
Oslo kommune
Etat for eiendom og utbygging
BYSKRIVEREN I OSLO
Vækerv. 1
0640 Oslo 6

Doknr: 60989 Tinglyst: 10.10.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Oslo		230	6	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
2.4.3.2.3.9.1	Oslo Byfornyelse A/S
	Nedregt. 8
	Postboks 2070 Grunerløkka
	0505 Oslo 5

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

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

Se next page

Sum tellere: 7.467 = nevner: 7.467

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forla. : Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 l. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	Selmer Furuholmen Oslo a.s
Dato 4.10.90	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

BORGGATA 4, 6 OG 8 - GNR.230 BNR.6 I OSLO

SAMEIEBRØKER

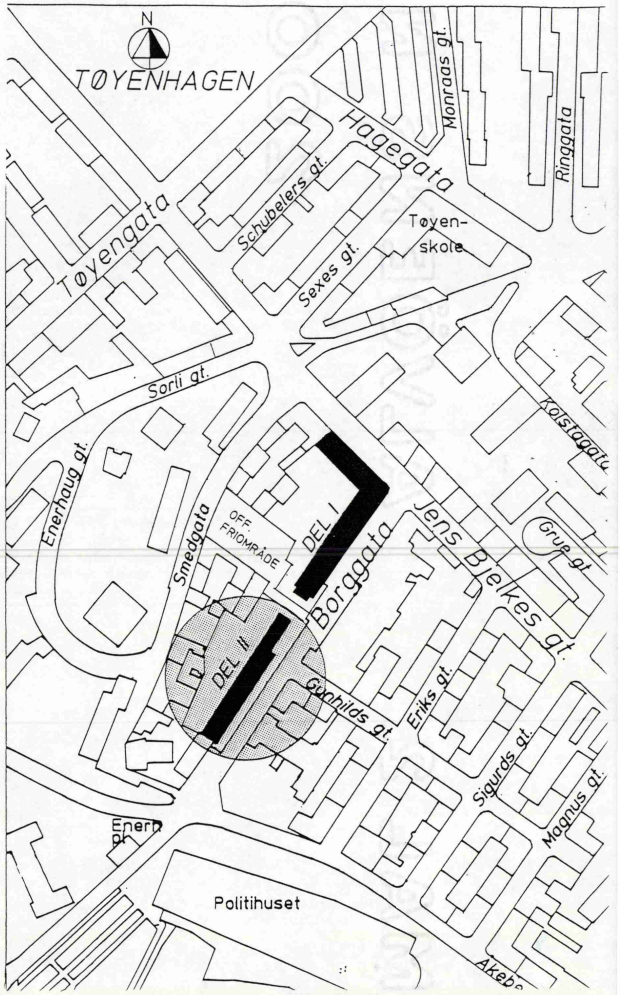
Seksjon nr.	Brøk	Seksjon nr.	Brøk	Seksjon nr.	Brøk
1	59/7467	45	79/7467	89	56/7467
2	59/7467	46	59/7467	90	70/7467
3	57/7467	47	59/7467	91	66/7467
4	70/7467	48	56/7467	92	56/7467
5	66/7467	49	41/7467	93	41/7467
6	57/7467	50	56/7467	94	56/7467
7	70/7467	51	70/7467	95	70/7467
8	66/7467	52	66/7467	96	79/7467
9	56/7467	53	56/7467	97	59/7467
10	70/7467	54	41/7467	98	59/7467
11	79/7467	55	56/7467	99	56/7467
12	59/7467	56	70/7467	100	41/7467
13	59/7467	57	66/7467	101	56/7467
14	56/7467	58	56/7467	102	70/7467
15	41/7467	59	41/7467	103	66/7467
16	56/7467	60	56/7467	104	56/7467
17	70/7467	61	70/7467	105	41/7467
18	66/7467	62	79/7467	106	56/7467
19	56/7467	63	59/7467	107	70/7467
20	41/7467	64	59/7467	108	66/7467
21	56/7467	65	56/7467	109	56/7467
22	70/7467	66	41/7467	110	41/7467
23	66/7467	67	56/7467	111	56/7467
24	56/7467	68	70/7467	112	70/7467
25	41/7467	69	66/7467	113	59/7467
26	56/7467	70	56/7467	114	59/7467
27	70/7467	71	41/7467	115	56/7467
28	79/7467	72	56/7467	116	41/7467
29	59/7467	73	70/7467	117	56/7467
30	59/7467	74	66/7467	118	70/7467
31	56/7467	75	56/7467	119	66/7467
32	41/7467	76	41/7467	120	56/7467
33	56/7467	77	56/7467	121	41/7467
34	70/7467	78	70/7467	122	56/7467
35	66/7467	79	79/7467	123	70/7467
36	56/7467	80	59/7467	124	66/7467
37	41/7467	81	59/7467	125	56/7467
38	56/7467	82	56/7467	126	41/7467
39	70/7467	83	41/7467	127	56/7467
40	66/7467	84	56/7467		
41	56/7467	85	70/7467		
42	41/7467	86	66/7467		
43	56/7467	87	56/7467		
44	70/7467	88	41/7467		

TILSAMMEN 127 SEKSJONER (leiligheter).

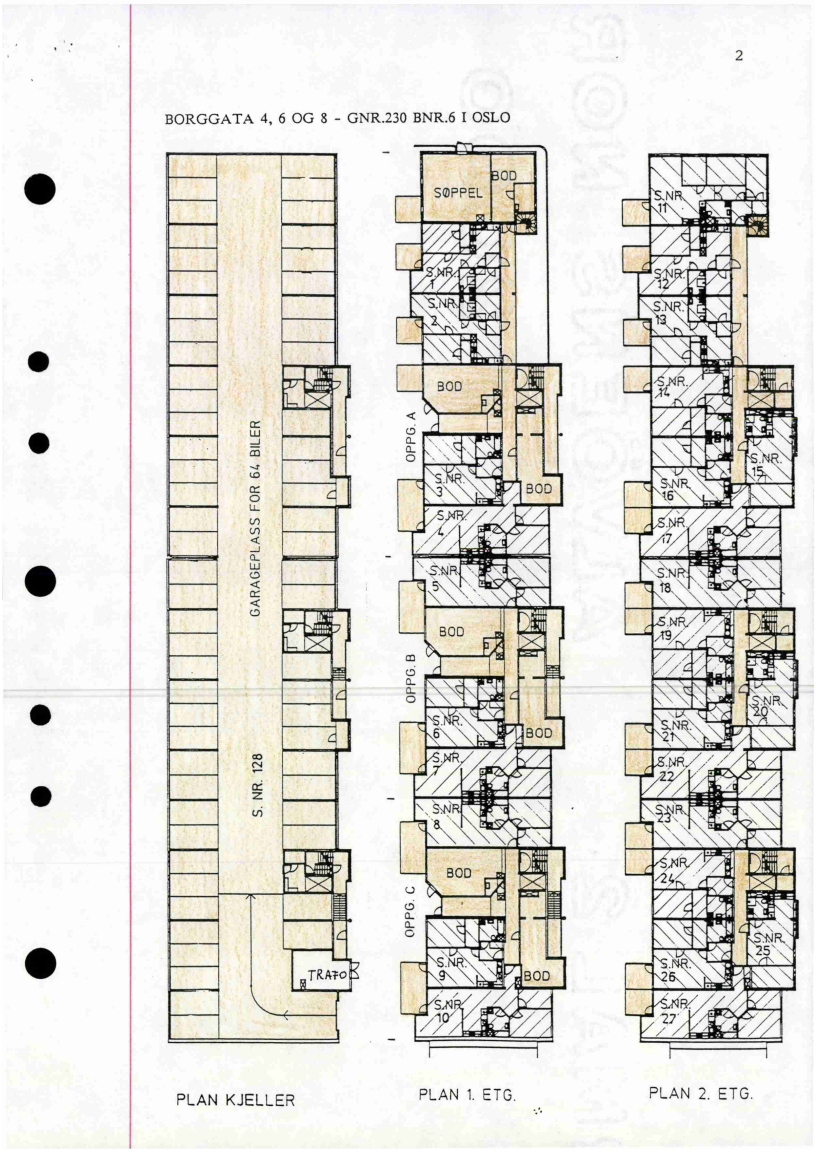
TOTALT BRUKSAREAL: 7467 m2 (BRA).

1

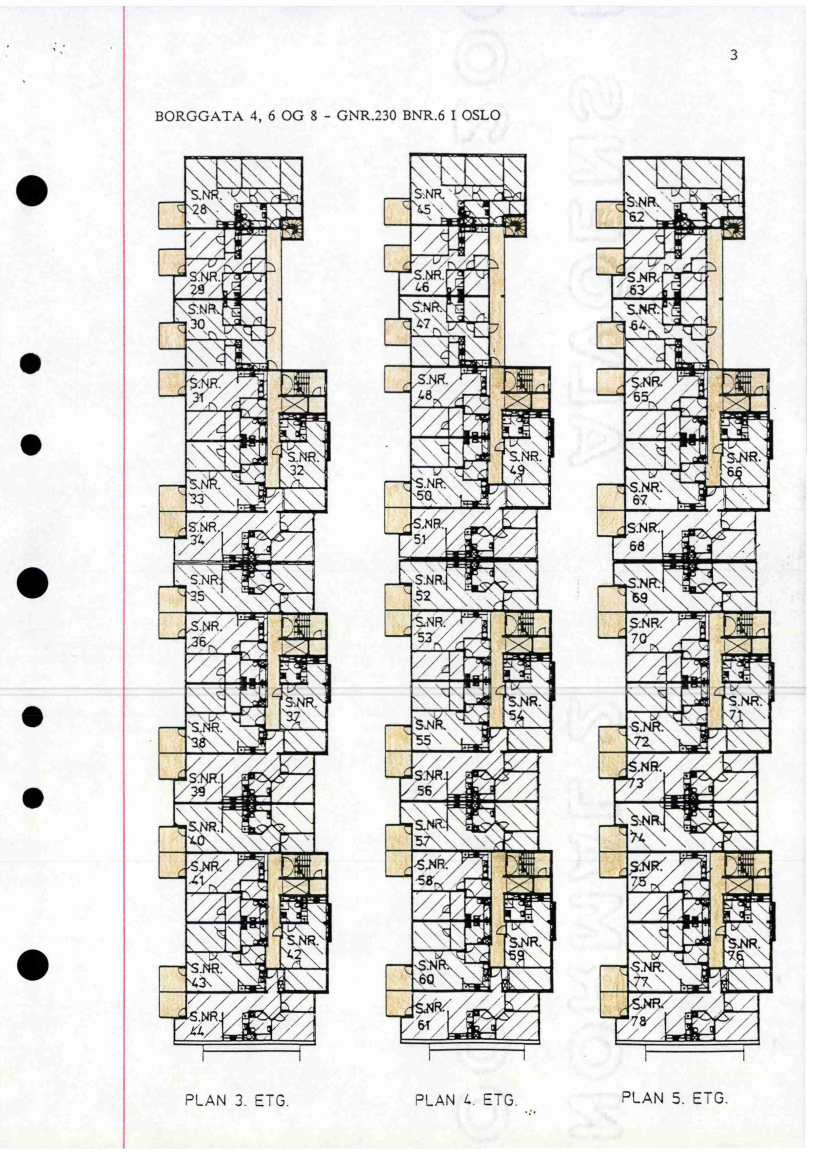
BORGGATA 4, 6 OG 8 - GNR.230 BNR.6 I OSLO

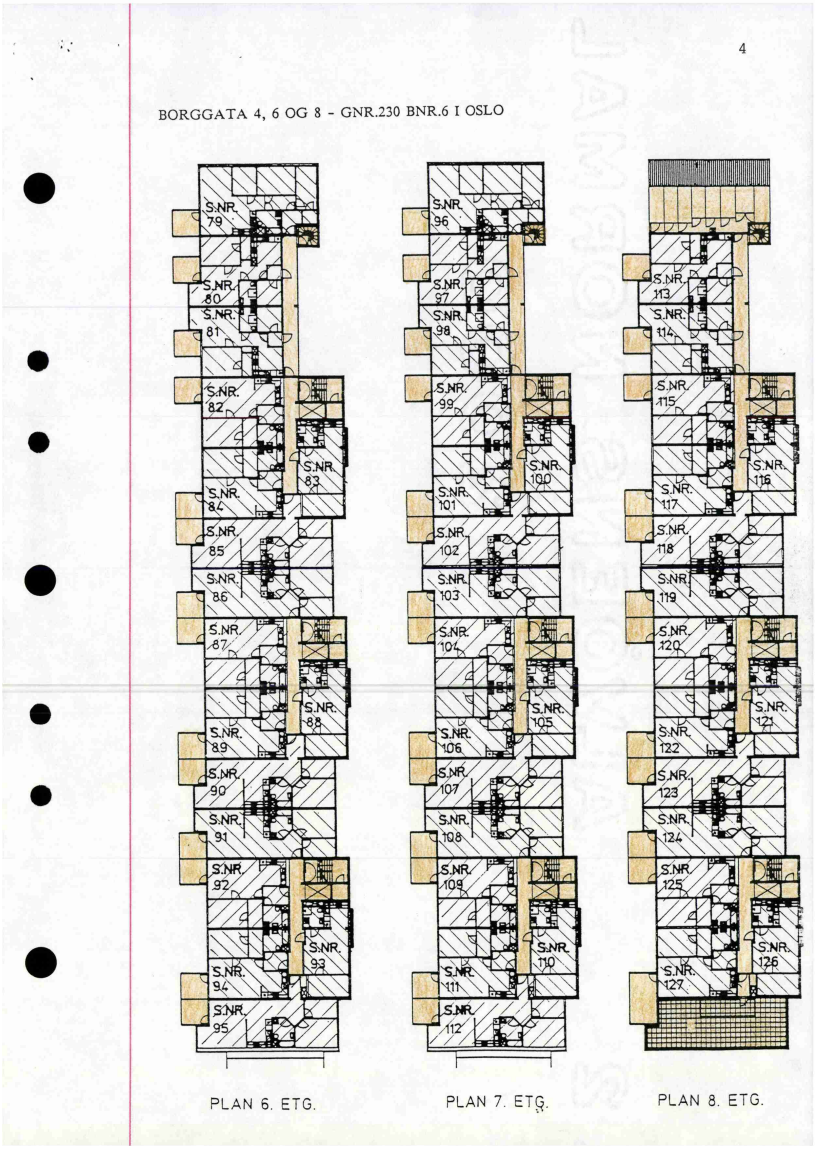


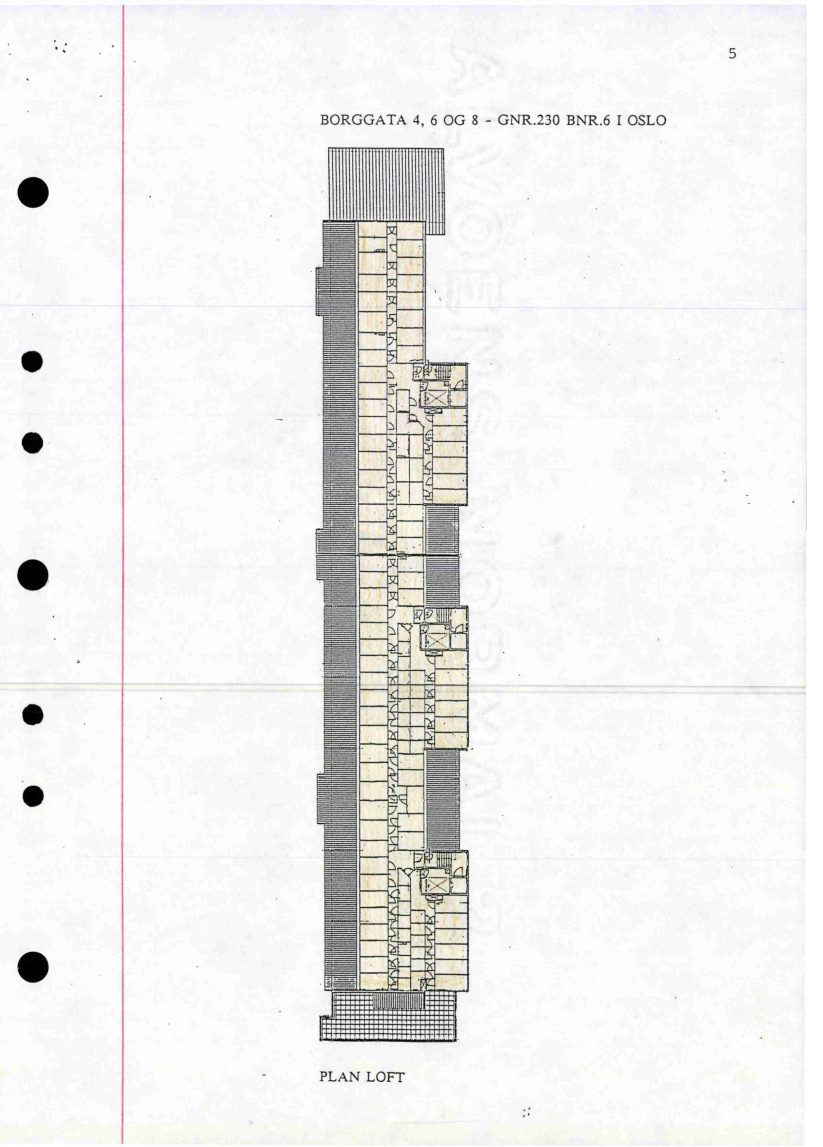
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/60989/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 09:25



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/60989/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 09:25




4
BORGGATA 4, 6 OG 8 - GNR.230 BNR.6 I OSLO
PLAN 6. ETG.
PLAN 7. ETG.
PLAN 8. ETG.


5
BORGGATA 4, 6 OG 8 - GNR.230 BNR.6 I OSLO
PLAN LOFT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, ☎ 68 30 40

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	Borg gaten 4-10	Journalnr.	87/905
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	4.3.87
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedregt. 8, 0551 Oslo 5		
Anmelder	Anker & Hølaas A/S, Kirkegt. 32, 0153 Oslo 1		
Ansvarshavende	Siv.ing.Leiv Jordal c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S P.B.9006 - Vaterland 0134 Oslo 1		

Oslo, den 29.8.89.

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Hele arbeidet ip

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 68 30 40 linje 8918 - 8919.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10.00 - 14.00, tlf.: 68 30 40 linje 8444 - 8445.
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

Sivilingeniør

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

VEND

oktr

Selmer-Furuholmen

Selmer-Furuholmen Oslo a.s
Lybekkergt. 5
Postboks 9006 Vaterland
0134 Oslo 1
Telefon: (02) 17 09 10
Telefaks: (02) 17 44 94
Teleks: 76162 excav n

Et selskap i Selmer-Sande Entreprenør a.s

Oslo Kommune Bygningskontrollen
Herslebsgate 19

0561 Oslo 5

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.:	Dato:
		GL/gli	Oslo 20.9.90

SØKNAD OM TILLATELSE TIL SEKSJONERING AV NYE BOLIGBYGG

Etter tillatelse fra Kommunen overtok Selmer-Furuholmen Oslo a.s. tre nybyggprosjekter fra Oslo Byfornyelse A/S, med alle rettigheter og plikter overfor Boligetaten.

Disse prosjekter er:

Hagegaten 41 - gnr 231 bnr 166
Borggaten 4-10 - gnr 230 bnr 6
Urtegaten 24/26 - gnr 230 bnr 210

som vi hermed iht Seksjoneringsloven ber om tillatelse til seksjonering av.

Leilighetene gis hver eget seksjonsnummer og organiseres i respektive sameier, iht seksjoneringsbegjæring som nå sendes Byskriveren.

Med vennlig hilsen
for Selmer-Furuholmen Oslo a.s.

Gunnar Lindholm

kopi Mona Brynildsen, OBOS Eiendomsmegleren

SFO Bl.nr. 9.10 - Wiittusen & Jensen AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat!

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0278/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Borggata 4 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 6, snr 74 (ideell andel 1/1) / Gnr 230, bnr 6 (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