

aktiv.

Borggata 12A, 0650 OSLO

**Toppleilighet med 4,9 meter
takhøyde, solrik balkong og
garasjeplass!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 198 027,-
Omkostn.: Kr 153 800,-
Total ink omk.: Kr 6 251 827,-
Felleskostn.: Kr 5 657,-
Selger: Jan Heggelund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 79/81.4 kvm
Tomtstr.: 3894 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 10
Gnr. 230, bnr. 10
Snr. 91
Oppdragsnr.: 1007250017

Toppleilighet med 4,9 meter takhøyde, solrik balkong og garasje plass!

Borggata 12A ligger sentralt og populært til på Enerhaugen, med kort avstand til Tøyen, Kampen, Grønland, Sentrum, Grünerløkka og Sørenga. Rett utenfor døren finner du et variert utvalg av butikker, restauranter og et fremragende kollektivtilbud. Leiligheten har god intern beliggenhet, øverst i bygget med balkong mot bakgården retning sørvest.

Kort og godt:

- Heis
- Garasje plass
- 2 soverom + hems
- Solrik sørvestvendt balkong på 15 m²
- Privat og sjermet uten gjenboere
- God takhøyde på opptil 4,92 meter og luftige store rom
- IN-ordning på deler av felleslån. Felleskostnader etter innbetaling av lån: kr 4 895,-
- Eierseksjon
- Kjellerbod
- Grønt og trivelig indre gårdsrom
- Tilskudd på 1,4 millioner for mulig bakgårdsprosjekt

Ta kontakt med Sindre Holt ved spørsmål: 41 28 71 65



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Megleropplysninger	63
Vedtekter	67
Husordensregler	79
Årsmøte 2024	84
Protokoll til årsmøte 2024.....	139
Reguleringskart.....	146
Nabolagsprofil.....	150
Energiattest	153
Ferdigattest	160
Tegninger 6. etasje.....	162
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 2.4 m²

BRA totalt: 81.4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2.4 m² kjellerbod

6. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, gang, kjøkken, stue, to soverom og bad

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Kjellerbod er målt til ca 2,4 m². Boden er merket med nr 91.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvarealet i hemsen ble målt til ca 7,2 m², hvorav 5,6 m² var måleverdig grunnet lav takhøyde.

Det gjøres oppmerksom på at dersom hemsen fjernes ved en senere anledning, vil leilighetens areal bli redusert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3894 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

Beliggenhet

God intern beliggenhet, øverst i bygget med balkong mot bakgården retning sørvest.

Borggata 12A ligger sentralt og populært til på Enerhaugen, med kort avstand til Tøyen, Kampen, Grønland, Grünerløkka og Sørenga. Rett utenfor døren finner du et variert utvalg av butikker, restauranter og et fremragende kollektivtilbud.

Dette er et spennende område i utvikling. Med Botanisk hage som nærmeste nabo, ligger alt til rette for piknik med gode venner, eller en hyggelig lunch på Håndbakt på Tøyen som har byens beste kardemommeboller! Nærmeste bysykkelstativ ligger mellom leiligheten og T-banestasjonen.

Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som eger seg godt for søndagsturer.

Leiligheten ligger i kort gangavstand til Tøyen Torg med Postkontoret, Skatten og Human Mote for å nevne noe. Pizzaen på Postkontoret er verdt et besøk! I tillegg har du kort vei til ZZ pizza, som av mange omtales som byens beste. Med både populære Brutus og Golden Chimp, kaffebarer som Fuglen og nye Papegøye (tidligere Neongrut) et par minutter unna, er du sikret mange gode smaksopplevelser. I nærområdet ligger flere matbutikker (Rema 1000, KIWI, Bunnpris, Joker), apotek, en rekke frukt- og grønt butikker, bakerier og kafeer.

Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til alt . T-banen på Tøyen ligger 5 minutters gange fra leiligheten. Nærmeste bussholdeplass er få minutter unna, 20 bussen tar deg på tvers av byen. Kort gangavstand til Oslo Bussterminal (ca. 10minutter) og til Oslo S / Karl Johans gate (15 min).

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Tøyen skole.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg over 6 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Yttervegger, etasjeskillere og leilighetsskillere i betong og mur. Betongfasade samt plater. Utvendig forblendet med murpuss-system og fasadeplater. Flatt tak antas tekket med papp/folie. Heisanlegg i bygningen. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du eid boligen?

27 år

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

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

svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pusset opp badet

Arbeid utført av: Veto Rør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Baderomsoppussing ca 20 år siden

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pusset opp bad, byttet kjøkken. Vedlikehold

Arbeid utført av: Kåre Hagen & Co AS

Tilleggs kommentar:

Har vært utleid i hele eiertiden.

Innhold

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong. Leiligheten inneholder to soverom, stue, kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten kjellerbod. Garasje plass i lukket garasjeanlegg medfølger leiligheten.

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Boligen har varierende takhøyde grunnet skråtak.

På høyeste punkt ble himlingen målt til ca 4,92 m.

I stuen ble høyeste punkt målt til ca 3,97 m, mens laveste punkt ble målt til ca 2,27 m.

Standard

Leiligheten har moderniseringsbehov og jevnt over bærer overflater preg av slitasje.

Her har man et godt utgangspunkt for å skape sin egen boligdrøm, eller benytte boligen slik den står i dag.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet, med tilluft via spalter i vindu og avtrekk via ventiler.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner med tregulv på dekke og skjermvegg mot nabo på begge sider. Balkongen er solrik uten gjenboere og vender mot sørvest.

Kjøkkeninnredning av eldre datonnredning med glatte, malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysing under overskap via lysstoffrør. Stålplater på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Selger har opplyst om at det ikke er lys i armatur på soverom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Bad > Ventilasjon Tekniske installasjoner > Vannledninger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjøkken > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det vises forøvrig til tilstandsrapporten i sin helhet som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Armatyr i tak på soverom lyser ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv internettavtale med Homenet 1000/1000. Tv er ikke inkludert og kan bestilles separat.

Parkering

Garasjeplass i kjeller medfølger. Garasjeplassen har nummer 20001 og ligger nærmest utkjørselen.

Garasjeplassen følger boligseksjonen ved salg. Garasjeplassen kan ikke overdras andre enn seksjonseiere i sameiet og KUN etter søknad til styret. Det samme gjelder utleie av garasjeplassen. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/p-plass.

Forsikringsselskap

Protector

Polisenummer

466253.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

I boligblokker anbefaler normalt DSA radonmåling i leiligheter til og med annen etasje over bakkenivå. Denne leiligheten ligger i 6. etasje.

Diverse

Leiligheten vil ikke bli ytterligere renholdt før overtagelse.

Armatyr i tak på soverom lyser ikke.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme på bad

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo Kommune, men med et bunnfradrag. Leiligheten ligger under bunnfradraget og betaler ikke eiendomsskatt. Det kan påløpe eiendomsskatt i fremtiden.

Formuesverdi primær

Kr 1 516 349

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 065 394

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

73/8732

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 4 460,56,-

Akonto renter lån (lånenr. 6030811657): kr 634,88,-

Akonto avdrag lån (lånenr. 6030811657): kr 127,25,-

Bredbånd: kr 189,-

Parkering: kr 245,-

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 657

Andel Fellesgjeld

Kr 198 027

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Vi gjør oppmerksom på at sameiet kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Andel fellesformue

Kr 32 405

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Borggata 12

Organisasjonsnummer

971280077

Om sameiet

Sameiet består av 100 seksjoner. Boligsameiet Borggata 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280077, og ligger i bydel Gamle Oslo.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023 - 2023 Vedlikehold av svalganger

2022 - 2023 Bytte av vinduer

2019 - 2019 Oppussing av oppgangene

2019 - 2019 Oppussing bakgård

2012 - 2012 Nytt tak

2010 - 2010 Nye balkonger og fasade

Grilling på balkong er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

Sameiet har i 2024 lånt ganske mye penger. Det har vært et stort etterslep på vedlikehold de siste årene. Det forventes færre prosjekter fremover, men ved forrige årsmøte ønsket styret å høre med sameierne hvordan de ønsket at fremtidige prosjekter skulle finansieres og nedbetales. Det til enhver tid sittende styret vil foreslå finansiering basert på vurdering av daværende situasjon. Det ble stemt over to alternativer - lån fra bank og innskudd fra eierne. Sameierne ønsket at fremtidige prosjekter finansieres ved innskudd.

Det er også vedtatt at det skal installeres varmepumper i trappeoppgangene, samt direktdrevne vifter. Samlet estimert kostnad er kr 245 000,-.

Styret har fått et budsjett på inntil to millioner + indeksregulering for følgende oppgraderinger/prosjekter:

1. Bygge vinterhage
2. Oppgradere mur
3. Bygge sykkel-service-stasjon
4. Bygge oase/steinbed
5. Nye hagebenker

Vedtaket forutsetter at sameiet mottar bomiljøtilskudd på 70%.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: NORDEA-60308105698

Type: A

Restsaldo: 8.255.728,-

Restløpetid: 14 år 9 md.

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 6,75%

Lånenr: NORDE1-60308116576

Type: A

Restsaldo: 10.897.397,-

Restløpetid: 29 år 3 md.

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 6,50%

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres minimum 2 dugnader hvert år, hver vår og hver høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 10, seksjonsnummer 91 i Oslo

kommune.Gårdsnummer 230, bruksnummer 10, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/10/91:

17.05.1924 - Dokumentnr: 993832 - Erklæring/avtale

Best om lampefeste for gatelykt

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1988 - Dokumentnr: 50842 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 91

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/8732

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 92 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.07.1989

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.07.1989.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i reguleringsområde S-2819 og er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Større pågående byggesaker i nærområdet:

Smedgata 29 - Ombygging og fasadeendring av eksisterende bygg fra forretning og kontor til bolig og oppføring av tilbygg/nybygg - Bygg A og D

Smedgata 25 - Riving av bygg

Smedgata 27 - Oppføring av boligblokk - Bygg C

Smedgata 19 - 25 - Ombygging, fasadeendring og bruksendring av verksted/lager til 5 boliger - Bygg B

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Ved utleie eller fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om utleie eller fremleie meldes via forretningsfører på standard skjema

som mottas ved henvendelse til styret eller forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet ved fremleie klart blir overbefolket.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.
Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

198 027 (Andel av fellesgjeld)

6 098 027 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

152 450 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

153 800 (Omkostninger totalt)

164 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 251 827 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 262 727 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 265 527 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 800

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer kostnader til markedsføring, visninger, oppgjør, etc.

Oppdragsansvarlig

Sindre Holt

Eiendomsmeglerfullmektig

sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

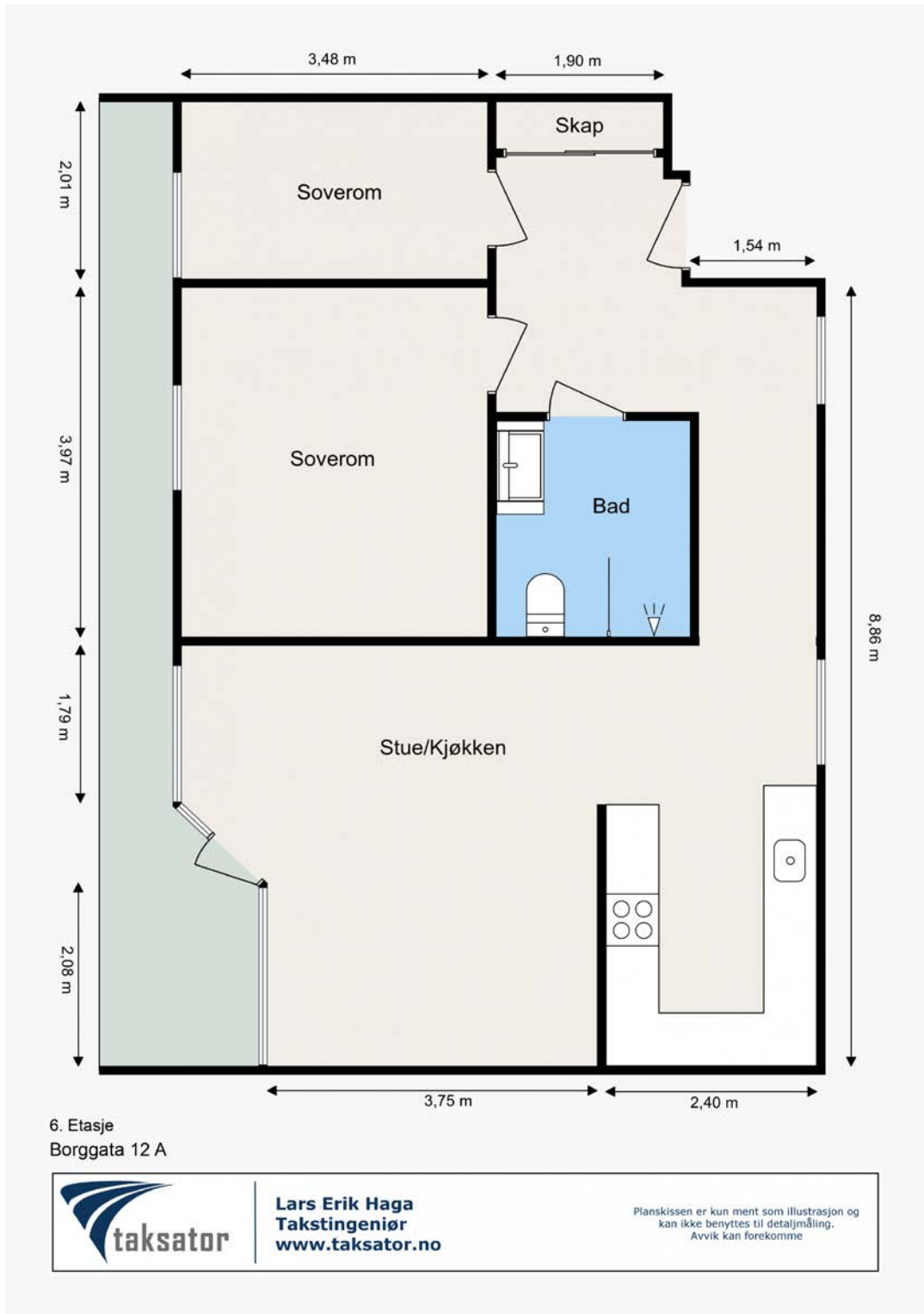
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

22.02.2025



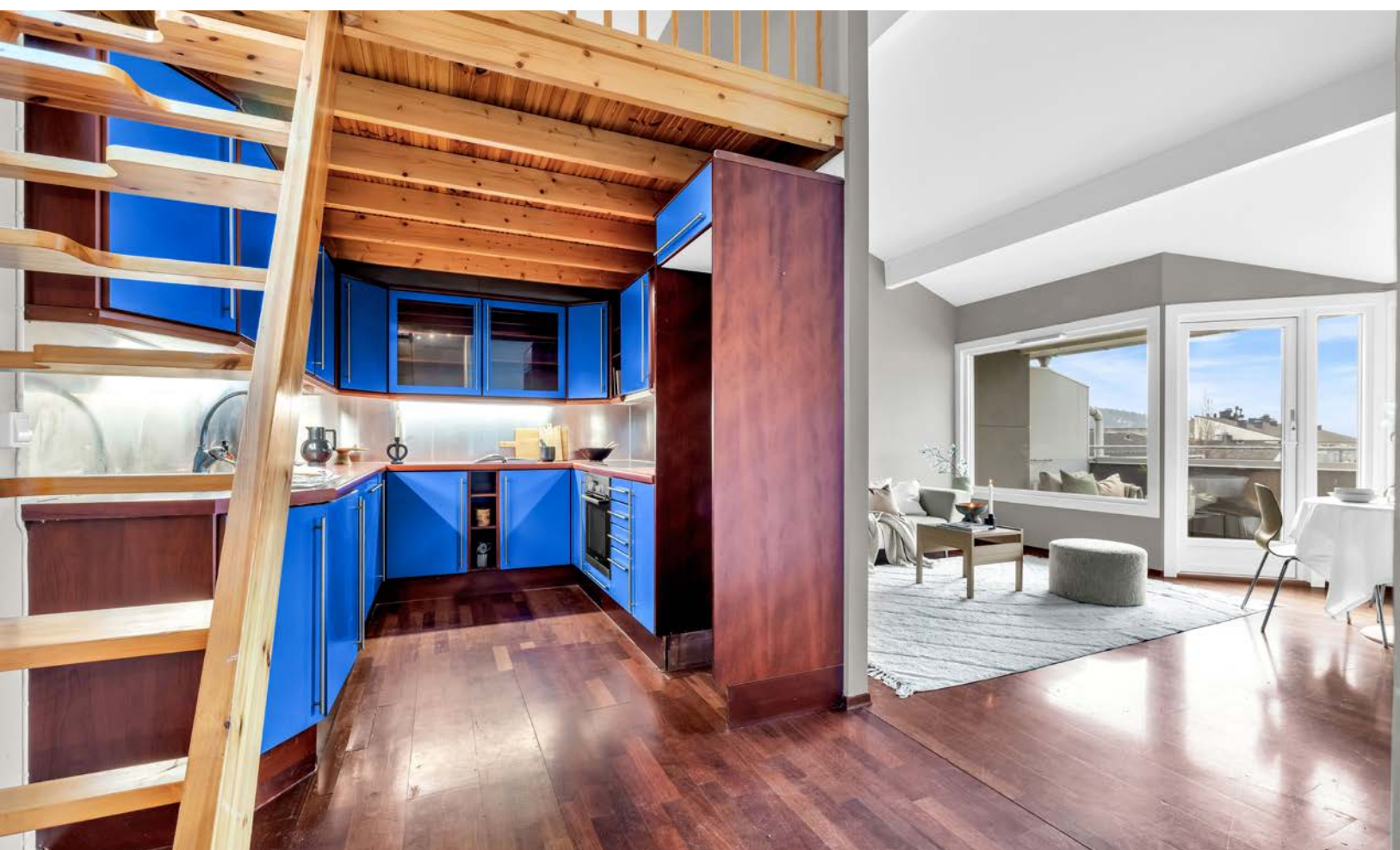
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250017	
Selger 1 navn	
Jan Heggelund	
Gateadresse	
Borggata 12A	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250017

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp badet
Arbeid utført av	Veto Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Baderomsoppussing ca 20 år siden
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp bad, byttet kjøkken. Vedlikehold
Arbeid utført av	Kåre Hagen & Co AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1007250017

Tilleggs kommentar

Har vært utleid i hele eiertiden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Heggelund	98198425756ada4d229f47 7bb76c2e15839df161	12.02.2025 14:39:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250017

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

Tilstandsrapport

📍 Borggata 12 A, 0650 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 10, snr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 23.02.2025

Oppdragsnr.: 22030-25034

Referansenummer: MK2607

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 15 m².
Tregulv på dekke.
Skjermvegg mot nabo på begge sider.
Utvendig vegg med fasadeplater .
Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Kjøkkeninnredning av eldre dato.
Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysing under overskap via lysstoffrør.
Stålpater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

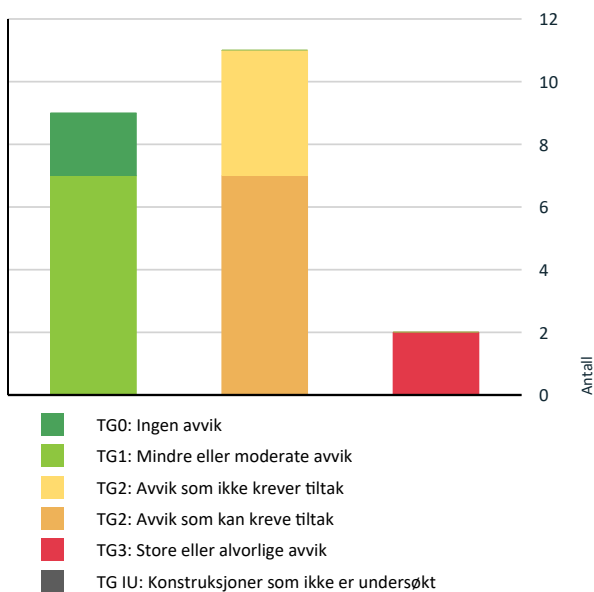
[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

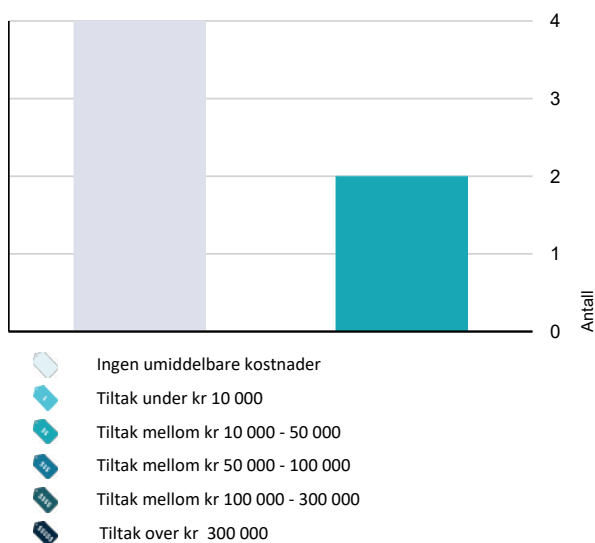
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 6.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1988

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EL30/Db44).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.
Døren trenger noe smørning.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 15 m².

Tregulv på dekke.
Skjermvegg mot nabo på begge sider.
Utvendig vegg med fasadeplater.
Rekkverk i stål/aluminium med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 112 cm.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Boligbygg over 6 etasjer og underetasje.
Bygningen har støpt gulv mot grunn.
Bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong.
Yttervegger, etasjeskillere og leilighetskillere i betong og mur.
Betongfasade samt plater. Utvendig forblendet med murpuss-system og fasadeplater.
Flatt tak antas teknet med papp/folie.
Heisanlegg i bygningen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1988 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Boligen har varierende takhøyde grunnet skråtak.
På høyeste punkt ble himlingen målt til ca 4,92 m.
I stuen ble høyeste punkt målt til ca 3,97 m, mens laveste punkt ble målt til ca 2,27 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Spesielt gulv er rammet. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.
Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utføringer etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Stedvis noe skjevheter gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet i stuen

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet på et av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom 6.etasje og hems.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

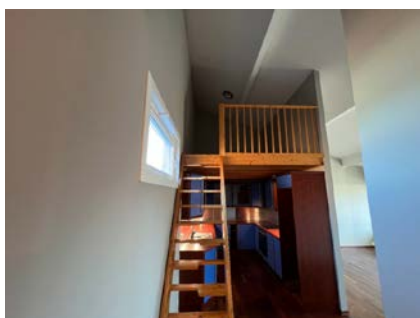
Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

Trappen fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Det anbefales å bruke trappen med omhu, samt utføre nødvendige sikkerhetstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Glatte, innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt badrom.

Eier opplyser i sin egenerklæring at baderommet ble pusset opp for ca 20 år siden.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

—

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomluftning på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



6. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - * Bom (hulrom) under fliser
 - * Riss i fuger.
 - * Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

6. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.

Dette tilfredsstillers dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende er påvist:

- * Bom (hulrom) under fliser
- * Svertesopp i dusjsonen.
- * Riss i fuger.
- * "Slipp" i mykfuger.
- * Det påpekes at det ble registrert noe treg avrenning/vannansamling i dusjsone. Vann blir liggende ved siden av sluk.
- * Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

6. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering (anbefales innen rimelig tid).

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

6. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heltre fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur (ikke funksjonstestet) på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassbyggerstein, sluk i sone, hånkletørker, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

6. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

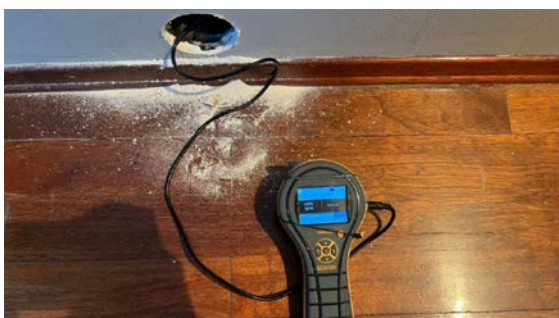
6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre dato.

Innredning med glatte, malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning under overskap via lysstoffrør.

Stålplater på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Et av lysene under overskap er defekt.

Kjøkkener er generelt påvirket av slitasje som følge av alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selve innredningen er fullt brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet. Dette innebærer at det ikke nødvendigvis er behov for funksjonelle utbedringer, men kosmetiske forbedringer kan være aktuelle dersom kjøperen legger vekt på visuelle detaljer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



6. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu. Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Eldre skrusikringer.
Hovedsikring på 35 A og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Armatur i tak på soverom lyser ikke.

Eier opplyser at det kun er benyttet autorisert arbeidskraft i sin eiertid.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Eier var ikke tilstede under befaringen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier var ikke tilstede under befaringen. Eier opplyser at anlegget generelt sett, er fra byggeår.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Eier var ikke tilstede under befaringen. Eier opplyser at det er utført løpende vedlikehold.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Eier var ikke tilstede under befaringen.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Eier var ikke tilstede under befaringen. Eier opplyser : Leietaker har ikke klagd/nevnt som problem
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Eier var ikke tilstede under befaringen.

Generelt om anlegget

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert kabler med berøringsfare (ikke tilstrekkelig avsluttet).

Generell kommentar

Kostandsestimatet tar kun høyde for en utvidet EL-kontroll og utbedring av mindre feil og mangler. Ved at det utføres en EL-kontroll kan omfanget av det elektriske anlegget kartlegges nærmere, og eventuelle større avvik som krever ytterligere tiltak kan avdekkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntiløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmanlegg må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

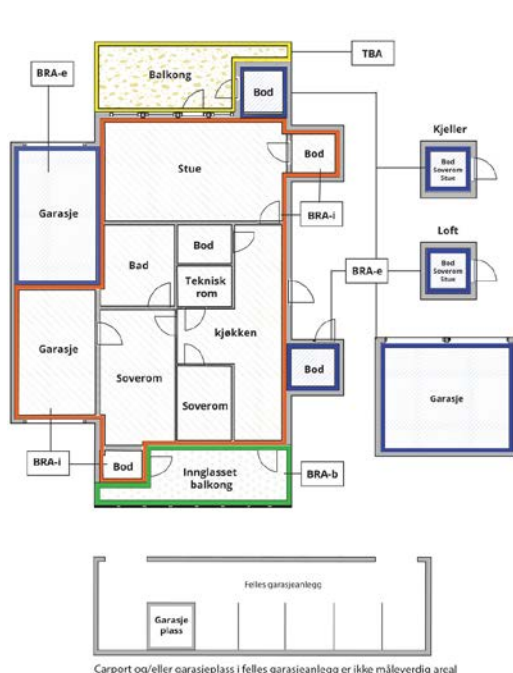
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	79			79	15
Kjeller (bod)		2		2	
SUM	79	2			15
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Hems over kjøkkenet.

Gulvarealet i hems ble målt til ca 7,2 m², hvorav 5,6 m² var måleverdig grunnet lav takhøyde.

Det gjøres oppmerksom på at dersom hems fjernes ved en senere anledning, vil leilighetens areal bli redusert.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca 15 m².

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 2,4 m².

Boden er merket med nr 91.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 6.etasje med balkong:	73	6

Kommentar

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong: S-rom = Hems

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Jan Heggelund - Ikke til stede	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	10		91	3894 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Borggata 12 A

Hjemmelshaver

Heggelund Jan

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og urbant boligområde på Tøyen/Kampen, like ved Botanisk hage.

Det er kort vei til alt man måtte ønske av servicefasiliteterr.

Videre har Tøyen Torg fått flere flotte tilskudd av restauranter og utesteder de siste årene.

Kort vei er det også til det pulserende Grønland, med flere forretninger som tilbyr nesten alt av det du måtte ønske, samt populære serveringssteder.

Gangavstand er det også til Grünerløkka med et bredt tilbud av kafeer og spisesteder.

Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Kampen park, Tøyenparken, Øyafestivalen og Miniøya.

Det er videre gangavstand til Middelalderparken, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Valle Hovin m.m.

Området kan også by på et mangfold innenfor kultur- og shoppingtilbud med flere nisjeforretninger.

Om tomten

Felleseie tomt 3 894 m².

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 411,- pr. måned (kr. 64 932,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Sameie holder til på Tøyen i Oslo. Bygget ble reist i 1988 og består av 100 seksjoner, derav 97 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner (1 butikk og 1 gatekjøkken) og 1 garasjeeksjon (2 garasjer med totalt 50 plasser)

På generelt grunnlag oppfordres 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 sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Boligbygg over 6 etasjer og underetasje.

Bygningen har støpt gulv mot grunn.

Bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong.

Yttervegger, etasjeskillere og leilighetsskillere i betong og mur.

Betongfasade samt plater. Utvendig forblendet med murpuss-system og fasadeplater.

Flatt tak antas tekket med papp/folie.

Heisanlegg i bygningen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/08-1988, i følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1466253			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oversendt av eier	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MK2607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250017 . Vår ref.: 2431-1-091

Dato: 12.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Borggata 12
Organisasjonsnr: 971280077
Seksjonseier: Heggelund, Jan
Medeier:
Leilighetsnummer: 091
Adresse: Borggata 12 A, 0650 OSLO
Seksjonsnummer: 91
Gnr. 230
Bnr. 10

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING- polisenummer 1466253.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje: Garasje i kjeller med egne vedtekter. Noen seksjonseiere har varig bruksrett til sin garasjeplass. Garasjeplassen følger boligseksjonen ved salg. Garasjeplassen kan ikke overdras andre enn seksjonseiere i sameiet og KUN etter søknad til styret. Det samme gjelder utleie av garasjeplassen. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Sameiet har en stående beslutning om at felleskostnader og garasje skal årlig reguleres med KPI. Sameiet har kollektiv internettavtale med Homenet 1000/1000. Dyrehold er tillatt. Se husordensreglenes punkt 31. Varmtvann, varme eller TV er ikke inkludert i felleskostnader. Nye eiere må logge inn på Vibbo og oppdatere kontaktfinfo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 60308105698
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 8 114 326,00
Innfrielsesdato: 30.04.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 60308116576
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo 10 869 678,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 411,69,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 6030811657; Adm. lån 1 - Akonto renter	634,88	
Lån nr: 6030811657; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	127,25	
Bredbånd	189,00	
Felleskostnader	4 460,56	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 091,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 280,-
Annen formue:	32 405,-
Gjeld:	198 983,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308105698
Restsaldo:	79 517,05
Kapitalkostnader:	2 183,76

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308116576
Restsaldo:	118 509,63
Kapitalkostnader:	2 283,78

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 198 026,68,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Gabrielsen pr. e-post: mia.gabrielsen@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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Goran Asanovic, e-post: post@borggata12.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.

Styrets kontaktinfo: post@borggata12.no

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

BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

Vedtekter for sameiet, endret på ordinært årsmøte 2018, sist endret 27.04.2022.

§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL

Boligsameiet Borggata 12 består av 97 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, hvorav 1 er garasjeseksjon, totalt 100 seksjoner av eiendommen gnr. 230 bnr. 10 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

Garasjeseksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap. Det er 50 parkeringsplasser per dags dato.

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

Seksjonseiere som har bruksrett til garasje plass er selv ansvarlige for å få tinglyst sin ideelle andel av garasjeseksjonen.

STYRET

§ 2 STYRET

Sameiet ledes av et styre sammensatt av styreleder, samt inntil 4 styremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år, såfremt årsmøtet ikke beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styret velges av årsmøtet.

Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden avsluttes. For å sikre kontinuitet tilstrebes det at ikke alle medlemmer står på valg samme år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer, som oftest senest ved neste styremøte.

§ 3 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT I STYRET

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å

opptre på vegne av fellesskapet av seksjonseiere om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 4 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 5 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøter.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer. Styret kan ikke pantsette eller tinglyse andre heftelser på sameiets eiendom.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 6 ANSATTE OG FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter, sier opp og meddeler avskjed overfor funksjonærer. Styret gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret engasjerer og inngår avtale med forretningsfører.

ÅRSMØTET

§ 7 OM ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i boligsameiet er årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. For ekstraordinært årsmøte kan minimumsfristen settes til 3 dager dersom spesielle forhold tilsier det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører senest 21 dager før møtet. Styret skal i god tid på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet senest innen 14 dager etter årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Årsmøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Beslutninger på årsmøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 9 SÆRLIG OM ORDINÆRT ÅRSMØTE (ÅRSMØTE)

Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. I tillegg til sakspapirer ihht § 7 skal styrets årsrapport med revidert regnskap følge innkallingen

Det ordinære årsmøtet (årsmøtet) skal:

- a. Behandle årsrapporten fra styret.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet
- c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- d. Velge styre

§10 SÆRLIG OM EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

§ 11 STEMMERETT OG AVSTEMMING I ÅRSMØTER

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.

§ 12 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om avtale overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

RÅDERETT

§ 13 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene.

Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjonen skal godkjennes av styret, men slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie eller fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om utleie eller fremleie meldes via forretningsfører på standard skjema som mottas ved henvendelse til styret eller forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet ved fremleie klart blir overbefolket.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. For det tilfelle at seksjonseier allerede er en juridisk person vil reglene få den anvendelse at erverver må være en fysisk person. Styret kan søkes om unntak fra nevnte bestemmelse, men styret står fritt til å fatte vedtak i saken.

Seksjonseierne, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere av seksjon godtar boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

FELLESUTGIFTER, PANTERETT OG VEDLIKEHOLD

§ 14 INNBETALING OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Som fellesutgifter omfattes blant annet samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, vedlikeholdsutgifter, drift av hovedbygning, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 15 BOLIGSAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 16.juni 2017 nr. 65 panterett i den enkelte seksjon for krav sameiet måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

§ 16 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 17 VEDLIKEHOLD

a. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater,
- h) rør (fra fellesledningen og inn i bruksenheten), ledninger, mv., i ikke-bærende konstruksjoner (herunder påstøp og lettvegger), samt sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innvendige dører og vinduer med karm, inkludert balkongdør

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (herunder ved plutselig ytre påvirkning) på noe innenfor seksjonseierens vedlikeholdsansvar - for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk -, og seksjonseierne skal tegne forsikring for slike skader så langt det er mulig. Sameiet skal likevel dekke seksjonseierens kostnader ved utbedring av slike tilfeldige skader, så langt seksjonseieren kan dokumentere overfor styret at den tilfeldige skaden er dekket av sameiets

(8) Alle arbeider utført på bad skal være i henhold til gjeldene Plan og Bygningslov med tilhørende forskrifter. Sameiet vil på vanlig måte ha et rettmessig krav på erstatning dersom sameiet lider et tap som følge av mangelfull utførelse. Kan sameiet dokumentere økning i premie som følge av skaden vil sameiet kunne kreve erstattet dette som et tap. Skulle styret bli gjort kjent med at rehabilitering er skjedd i strid med gjeldende regler vil også forretningsfører bli underrettet, og eiendomsopplysningene vil bli oppdatert tilsvarende. Disse opplysningene utleveres eiendomsmegler ved et eventuelt salg av seksjonen.

(9) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(11) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

b. Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, herunder reparasjon og utskifting av blant annet vinduer, isolerglass, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, når det er nødvendig. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader som ikke faller inn under seksjonseierens ansvar.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner annet som nevnt i andre ledd ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

§ 18 SÆRSKILT OM VÅTROM

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for og plikt til å vedlikeholde sluk, rør frem til sluk, vann- og fuktspærre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann.

§ 19 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt uten styrets godkjenning. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

§ 20 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Alle beboere/brukere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og seksjonseierne og beboerne er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

§ 21 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning av sameiets fellesarealer er tillatt. Styret kan iverksette kameraovervåkning av fellesarealene etter nærmere varsel til seksjonseierne.

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder sitt ansvar for eventuelle leietakere, fremleietakere eller andre beboere/brukere av seksjonen sine vesentlige mislighold, og aktiv oppfølging av slike, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens/beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven §397. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 23 SÆRSKILT OM SEKSJONSEIERE, LEIETAKERE OG BEBOERE/BRUKERE AV SEKSJONENE SITT ANSVAR

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Atferdsregler og andre forpliktelser overfor sameiet skal følges av alle seksjonseierne, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere av seksjoner og fellesarealer, jf. særlig §§ 17-20 og Husordensreglene.

Seksjonseierne er overfor sameiet ansvarlige for leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere i sine seksjoner, herunder for deres mislighold og oppfølging av slike. Mangelfull oppfølging av slike vesentlige mislighold vil være grunnlag for tvangsfravikelse salgspålegg mot seksjonseieren i samsvar med § 22 i vedtektene (jf. eierseksjonsloven §§ 38 og 39).

Brudd på ovenstående og andre uaktsomt skadevoldende handlinger vil bli påtalt av styret, og kostnader sameiet derved påføres vil bli krevet dekket - som kostnad knyttet til den enkelte bruksenhet eller ved krav om erstatning.

§ 24 FORSIKRING

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

§ 25 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 26 MELDEPLIKT

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som seksjonseieren oppdager. Seksjonseier plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet.

§ 27 GARASJESEKSJONEN

Garasjeseksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap med en ideell andel hver. Det er per dags dato 50 parkeringsplasser i garasjen. Plassene er knyttet til boligseksjonene ved private bruksrettsavtaler, som følger boligseksjonen ved overdragelse. Det er ikke adgang til å overdra bruksretten til andre seksjonseiere uten skriftlig samtykke fra styret. Garasjeseksjonen administreres av boligsameiets styre. Det er egne vedtekter for garasjesameiet, hvor fordeling og ansvar er regulert. Den til enhver tid eier av boligseksjon med tilhørende bruksrett er pliktig å gjøre seg kjent med vedtektene i garasjesameiet.

§ 28 FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 16 juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

§ 29 Lån for Individuell Nedbetaling (IN-lån/Administrasjonsavtale for sameier)

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

VEDTEKTER

FOR

BORGGATA 12 GARASJESAMEIE

Vedtekter sist vedtatt på ordinært sameiermøte 31.mars 2011.

1. EIENDOMMEN

Borggata 12 garasjesameie ("Garasjesameiet"), består i hovedsak av garasje med parkeringsplasser beliggende på anleggseiendommen gnr. 230 bnr. 10 i Oslo kommune og eies av 91 seksjoner i Boligsameiet Borggata 12 ("Boligsameiet").

Garasjesameiet består av til sammen 50 parkeringsplasser. Plassene skal være boligparkering for Boligsameiet.

2. FORMÅLET MED VEDTEKTENE

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold mv av Garasjesameiet.

3. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Sameierne som har ervervet bruksrett til garasjeplass, kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass, jfr. Bilag 1

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrenghet for andre er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller gods på parkeringsplassen, har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4. JURIDISK RÅDERETT

Sameierne har, med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter med bilag, den fulle råderett over sin sameierandel.

Parkeringsplassene og bodene kan kun disponeres av sameierne i Boligsameiet Borggata 12. Denne retten skal tinglyses på eiendommen.

Styret i Boligsameiet kan endre plasseringen av parkeringsplasser dersom dette er i sameiernes interesser.

Bruksretten til parkeringsplass følger boligseksjonen, og kan kun overdras til andre sameiere i eierseksjonssameiet. Boligsameiets styre og forretningsfører skal søkes skriftlig ved salg av bruksrett til garasjeplass når denne overdras uavhengig boligseksjonen. Det skal opplyses om kjøper og overdragelsestidspunkt. Det skal mottas et skriftlig samtykke fra styret eller forretningsfører om at overdragelsen er godkjent. Vedlagt samtykket skal det følge en oppdatert liste over fordelingen av plassene (bilag 1). Det vil bli belastet et eierskiftegebyr på 4 ganger rettsgebyr for administrasjonen ved overdragelser.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene inntil slik melding er gitt.

Senere erververe er bundet av vedtektene, og det er rettighetene etter vedtektene som kan overdras. Selger er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg.

Sameierne med bruksrett kan kun leie ut parkeringsplass til andre beboere i eierseksjonssameiet. Ved utleie skal det gis melding til boligsameiets forretningsfører om leietaker og leieperiode.

Bruksrett til boder er knyttet til boligene og kan ikke selges til andre.

Den enkelte bruker av parkeringsplassene og bodene er forpliktet til å følge vedtektene, de ordensregler som eventuelt vedtas for sameiet, og for øvrig de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. (Bilag 2)

5. MISLIGHOLD

Garasjesameiet har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp, dersom sameier misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter vedtektene og garasjereglene.

Legalpanteretten i eierseksjonsloven gjelder også forpliktelsene i Garasjesameiet.

6. BRUKSBEGRENSNINGER

Sameiet forplikter seg til å overhold sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer/begrensninger for bruk av garasjeplasser i garasjeanlegget.

7. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet i Garasjesameiet består av sameierne i Boligsameiet, og gjennomføres samtidig med sameiermøtet i Boligsameiet.

Innkallelse finner sted etter reglene i Boligsameiet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 20 % av sameierne krever det. Slikt sameiermøte innkalles i tilfelle med minst 8 dagers varsel.

På sameiermøtet har hver sameier en stemme. Alle vedtak treffes ved simpelt flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

8. STYRE

Styret i Garasjesameiet er det til enhver tid valgte styre i Boligsameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Garasjesameiet ved sine underskrifter.

9. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEN

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Vedlikeholdet skal til enhver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

Sameier med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene (bilag 1).

10. FORRETNINGSFØRER

Innkrevning av fellesutgifter fra sameierne med bruksrett utføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre egen kostnadsoversikt for garasjeseksjonen.

11. KOSTNADER

Til dekning av fellesutgiftene skal sameierne med bruksrett betale månedlig å konto beløp til Eierseksjonssameiet.

12. BILAG

Bilag 1 Oversikt over bruksretter til garasjeplasser.
Bilag 2 Ordensregler garasje

Husordensregler for Borggata 12

Publisert 27-09-2016, sist endret 3. mai 2017

GENERELT

1. Disse husordensregler er ment som adferdsregler i sameiet og mellom sameiere.
2. Sameiermøtet er besluttsende organ i forhold til endringer i husordensreglene. Styret er satt til å håndheve reglene, og vaktmester er av styret bemyndiget til å påse at reglene følges i det daglige.
3. Seksjonseiere, leietakere, fremleietakere og øvrige beboere/brukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlige for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og av deres besøkende. Seksjonseier plikter ved utleie å overlevere leietaker ett eksemplar av disse husordensregler, og ved fremleie plikter hovedleier (som fremleier/utleier) å gjøre det samme overfor fremleietaker (leietaker). Utleie skal meldes på eget skjema via forretningsfører, og leietaker skal signere på dette skjemaet at de har mottatt og forstått pliktene som følger av husordensreglene. Utleie meldes så snart leieavtale er inngått. Utleier bærer ansvaret om leietaker nektes å leie av styret.
4. Brudd på husordensregler skal ordnes opp ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.
5. Husordensreglene er en del av sameiernes forpliktelser, og brudd på reglene – herunder mangelfull oppfølging av eventuelle leietakere, fremleietakere og/eller andre beboere/brukere sine mislighold – kan medføre tvangssalg m.v. videre er seksjonseiere, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere økonomisk ansvarlige for brudd på ovennevnte regler som medfører skade på sameiets eiendom eller andre kostnader for sameiet.

LEILIGHETENE

6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres.
7. Mellom kl 1830 og 0600 er bruk av boremaskin, hamring og annet særlige støyende arbeid forbudt. Mellom kl 2300 og 0600 må det vises særlig hensyn ved bruk av Radio, TV, vaske- og oppvaskmaskin, dusj/bad etc. På søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
8. Ventilert i vinduer og for øvrig må holdes tilstrekkelig åpne til at leiligheten ikke påføres fuktskader og for å hindre vakuu. Avtrekksvifte må ikke monteres på avtrekket. Ventiler på kjøkken og bad må holdes rene og i orden.
9. Markiser er tillatt satt opp, men bruk materialer, farger og mønstre i lyse gråtoner.
10. Balkong- og terrassekasser må plasseres innenfor terrasse/balkongkant.
11. Det skal kun oppbevares gjenstander på en balkong som naturlig hører hjemme der, så som balkongmøbler, parasoll og grill. Gjenstander som for eksempel skap, bildekk og parabolantenner skal ikke stå på balkongen. Om balkongen brukes til oppbevaring kan dette medføre brannfare. I de tilfeller der styret vurderer at det foreligger brannfare kan det kreves adgang til leiligheten for å fjerne gjenstander fra balkong/terrasse for seksjonseiers regning og risiko.
12. Grilling på balkong er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.
13. Bruk av slange på balkong/terrasse for vanning av blomster eller vask av balkong/terrasse er forbudt.

14. Det er ikke lov å riste tepper o.l. fra balkong eller vindu.
15. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger.
16. Alle seksjonseiere er ansvarlig for å melde i fra til styret om mulige skadedyr i egen leilighet eller fellesarealer. Ved slik varsling vil skadedyrsfirma fjerne skadedyrene, og seksjonseier vil kun betale 20% av kostnaden, resten betales av sameiet. For det tilfellet at seksjonseier ikke har meldt fra vil seksjonseier måtte betale hele kostnaden.

OPPGANGENE

17. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst og ingen beboer har lov til å slippe inn andre personer enn de han gir adgang til egen bolig.
18. Det er ikke tillatt å plassere noe i oppgangene. Dersom noen ønsker å ha blomster eller andre pyntearrangementer i gangene må de selv holde rent rundt disse.
19. Postkasseskilt kan fås ved henvendelse til styret. Bruk utleieskjemaet.

BODENE

20. Bodene skal holdes ryddige og oversiktlige. Det er strengt forbudt å oppbevare illeluktende eller brannfarlige stoffer i bodene.
Styret kan be eiere av boder om å rydde bodene om styret vurderer det dit hen at det foreligger brannfare.
21. Det er forbudt å plassere gjenstander utenfor bodene. Disse vil bli fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko.

SØPPELROM OG AVFALL

22. Beboerne plikter å sørge for at søppel som bringes til søppelrom er pakket forsvarlig inn og sørge for at det legges opp i søppelcontainerne.
Papircontainer skal benyttes til aviser, kartong og annet papir.
Glass og metall skal kastes ved avfallsstasjoner andre steder i bydelen.
Spesialavfall så som tv-apparater, vaskemaskiner, kjøleskap, malingsrester, byggeavfall (trevirke, gips etc) er seksjonseier selv ansvarlig for å frakte bort for egen regning. Seksjonseier vil faktureres for kostnadene ved å frakte dem bort og levere dem inn, gjort av innleid selskap.

GARASJEANLEGG

23. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst.
24. Sender for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen. Tyveri av gjenglemte sender må straks meldes fra til vaktmester.
25. Ingen har lov til å bruke garasjeanlegget til lekeplass, oppholdssted eller til reparasjoner av bil eller annet kjøretøy.
26. Alle biler som er uten registreringsskilt vil bli fjernet omgående for eiers regning og risiko. Er bilen forsikret, men uten skilt/betalt årsavgift, må det på forhånd sendes skriftlig melding til styret slik at bilen ikke fjernes.

GRØNTANLEGG OG BAKGÅRD

27. Det arrangeres minimum 2 dugnader hvert år, hver vår og hver høst.
28. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre og uføre, og ved transport av tunge og mange kolli, og da

bare for kort tid. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da det er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.

Ved ulovlig parkering blir kjøretøyet borttauet uten ytterligere advarsel og for eiers regning og risiko.

29. Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er forbudt. Plen og grøntområder skal ikke benyttes som gangvei.
30. Ballspill (fotball, håndball, tennis etc) i bakgården, enten det dreier seg om gangveier, plener eller foran inngangene er ikke tillatt.
Uvettig sykling og sykling på gressplenene er forbudt.
All annen lek skal foregå slik at det ikke sjenerer andre beboere unødig.
Det skal være ro i bakgården kl. 21.00 og ikke høylytt aktivitet på balkongene etter kl. 23.00 alle dager.

DYREHOLD

31. Dyrehold er tillatt uten styrets godkjenning. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

EIERSKIFTE

32. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.
Utleie skal meldes til forretningsfører på eget skjema. Ved bytte av leietakere skal nytt skjema sendes slik at forretningsfører har oppdaterte opplysninger på hvor mange som bor i sameiet samt at leietakere har mottatt og lest husordensreglene.
Seksjonseier har fortløpende plikt til å sørge for at standard postkasseskilt og andre navneskilt er oppdatert med alle gjeldende beboere. Det er ikke tillatt å bruke annen merking av postkasser o.l. enn navneskilt godkjent av styret.
Manglende oppfyllelse av seksjonseiers meldeplikt fører til at vedtektenes § 22 (Mislighold) kommer til anvendelse.

RØYKING

33. Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegget, oppganger, heiser eller i andre innendørs fellesarealer.

ORDENSREGLER

FOR GARASJESAMEIET I BORGGATA 12

Reglene sist endret på ordinært årsmøte 27.april 2022.

1. FORMÅL

Garasjeanleggene kan bare brukes til parkering av kjøretøy og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.

Unødvendig opphold og lek i garasjeanleggene og utenfor inngang til garasjeanleggene skal ikke forekomme.

2. FERDSEL

All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

3. PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede plassene.

4. RETT TIL PARKERINGSPLASS

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt i forbindelse med salget/seksjoneringen av eiendommen. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter skriftlig søknad fra de berørte garasjeplasseierne.

5. UMLEIE

Ved utleie av parkeringsplass til andre beboere (jfr pkt. 4 i garasjevedtektene) skal styret og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn, seksjonsnummer og telefon til leietaker.

6. OPPBEVARING

Oppbevaring av inntil to sett sommer-/vinterdekk og stålskap er tillatt innenfor egen parkeringsplass.

7. ULOVLIG OPPBEVARING

Det skal ikke oppbevares noe på parkeringsplassen utover det som er spesifisert i §6. Parkeringsplassen kan kun brukes for kjøretøy i aktiv bruk. Det vil si at heller ikke avskiltede biler eller biler i opplag kan oppbevares på parkeringsplassen.

Det skal spesifikt ikke oppbevares olje, kjemikalier eller lignende brannfarlige stoffer i garasjen, annet enn i ev. stålskap.

8. INNGANGER OG INNKJØRSLER

Dørene og portene inn til garasjeanleggene skal alltid være lukket og låst.

9. RENGJØRING OG VEDLIKEHOLD

Ved behov for rengjøring, vedlikehold eller tilsvarende plikter av hele garasjen, plikter bruker etter varsel å flytte kjøretøyet og rydde garasjeplassen. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.

Styret, 31. mars 2011



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2431

Boligsameiet Borggata 12

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Borggata 12

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 15. mai kl. 18:00 og lukker 18. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2431>

Det holdes også et frivillig møte 15. mai kl. 18:00 , Teams, Link blir sendt på epost.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter
7. Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene
8. Energisparetiltak nr. 2: Solceller
9. Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direktdrevne vifter
10. Vinterhage med mer
11. Branntrapper
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Borggata 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Veronica Gyiring og Vidar Landa

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. 2431 Årsrapport-.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 169 971.

Styrets innstilling

Beløpet er likt som i fjor, bare prisjustert for 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr kr 169 971.

Sak 6

Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har per 2024 lånt nesten så mye som bankene vil låne oss, og vi har ikke spart opp mye penger, siden det har vært et stort vedlikeholdsetterslep de siste årene. Fremover forventer vi at vi setter igang færre prosjekter, men styret ønsker å høre årsmøtets tanker om hvordan vi skal betale for prosjekter som må gjennomføres. Det til enhver tid sittende styret vil uansett foreslå finansiering basert på deres beste vurdering, og dette er altså ikke en besluttede avstemming, men en mulighet til å gi et innspill til fremtidige styre på generell basis.

Det er to alternative måter å finansiere på:

Lån: Lånefinansiering er dyrt for sameier, som må betale en ekstra høy rente. Sameier kan også bare låne begrenset med penger - Boligsameiet Borggata 12 har per 2024 liten mulighet til å ta opp store lån før vi har betalt ned mye mer på lånene vi har. Fordelen med lånefinansiering er at kostnaden blir spredd utover mange år, og derfor må betales mer rettferdig av den som har nytte av prosjektet.

Innskudd fra eierne: At sameierne selv betaler inn gjør at mennesker som bor et sted kortvarig likevel risikerer å få høye utgifter. Det er også mennesker som ikke har mulighet til å betale, som verken har kontanter, eller mulighet til å ta opp lån av ulike årsaker. For de aller fleste er det mulig å ta opp lån med begrunnelse i at

prosjektet som skal betales for øker verdien på leiligheten, og det vil bli billigere for de fleste over tid, siden privatpersoner stort sett alltid får lavere rente enn sameier.

Det finnes også spesielle innbetalingsløsninger. Borggata 12 har det for vindusprosjektet, og oppfordrer alle til å betale inn denne når de kan. Men disse er svært dyre, og bør bare brukes i spesielle tilfeller.

Forslag til vedtak 1

Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med innskudd fra sameierne

Forslag til vedtak 2

Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med lån

Sak 7

Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.

Et av forslagene er å installere varmpumper i oppgangene til sameiet.

Estimert kostnad 145 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 2-4 år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det skal installeres varmpumper i oppgangene til sameiet. Sameiet skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret skal installeres varmpumper i oppgangene til sameiet.

Vedlegg

2. Vedlegg 1 Kartleggingsrapport Borggata 12.pdf

Sak 8

Energisparetiltak nr. 2: Solceller

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.

Et av forslagene er å installere solceller på taket til sameiet.

Estimert kostnad 860 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 8-15 år.

Se vedlegg under sak 8 - energisparetiltak nr 1 for rapport fra Entro.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det installeres solceller på taket til sameiet. Styret skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret skal installeres solceller på taket til sameiet med en kostnadsramme på 860 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

Sak 9

Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direkte-drevne vifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.

Et av forslagene er å oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direkte-drevne vifter.

Estimert kostnad 100 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 5-10 år.

Se vedlegg under sak 8 - energisparetiltak nr 1 for rapport fra Entro.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet oppgraderer ventilasjonen slik at disse drives med direkte-drevne vifter. Styret skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret skal oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direkte-drevne vifter. Estimert kostnad 100 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

Sak 10

Vinterhage med mer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har fått innvilget 1,4 millioner i støtte til å bygge en vinterhage med mer! Dette mer enn vi hadde forventet! Støtten forutsetter at sameiet selv stiller med 600 000 kr (i gjennomsnitt ca. 6 000 kr per

sameier). Informasjonen sameiet har innhentet og erfaringer fra tidligere prosjekter tilsier at prosjektet er gjennomførbart innenfor rammen av 2 MNOK pluss indeksjustering.

Prosjektet har følgende innhold:

1. Vinterhage

Vinterhagen er tenkt å ha en størrelse som har plass til et bord for 15 personer, muligens peis, et fullt utstyrt kjøkken (med innlagt vann), og planter. Det er tenkt betonggulv med gulvfliser, og varme i gulvene. Det er vedlagt illustrasjonsbilder i vedlegg 2 og 3 «Illustrasjonsbilde av Vinterstue».

Det vil foretas beplantning rundt vinterhagen. Det vil lages en planteplan, slik at det velges planter som sameiet har forutsetninger for å ta vare på, slik at dette blir et prosjekt som gir varig effekt.

Det vil etableres en uteplass ved vinterhagen med hagemøbler.

Området rundt vinterhagen vil gjerdes inn slik at det blir tryggere å bruke for små barn.

2. Oppgradering av mur

Tiltaket består av å pusse og male muren mot pergolaen. Denne vil bidra til økt trivsel for beboergruppen.

3. Sykkelservice-stasjon for sykler

Det er i dag god dekning på sykkelparkering, men det er ikke tilrettelagt for reparasjon av sykler. Sykkelservice-stasjon for sykler vil derfor gjøre sykkelholdet enklere for sameierne.

4. Oase/steinbed

Tiltaket gjelder opprettelsen av Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen (området ved flaggstanga) (se vedlegg 2 Borggata 12 Landskapsplan).

5. Sitteplasser (hagebenker)

Tiltaket gjelder utplassering av hagebenker i bakgården som anvist på vedlegg 1 WORKSHOP, side 4, tiltak nr. 2.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet bygger vinterhagen med mer. Beløpet (2 MNOK) må indeksjusteres iht. SSB-hovedindeks.

Forslag til vedtak

Styret skal bygge vinterhagen m.m. som presentert, med et budsjett på inntil 2 MNOK + indeksjustering. Vedtaket er forutsetter at sameiet mottar bomiljøtilskudd på 70% (altså at sameiets egne kostnader er ca 600 000 + prisjustering).

Vedlegg

3. Prosjekt - Vinterhage m.m. (5).pdf

Sak 11

Branntrapper

Forslag fremmet av:

Andreas Hætta

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: Foreslår at det monteres opp branntrapper på utsiden av verandaer. Slik det er nå finnes det, etter min kunnskap, ingen nødutgang dersom det skulle starte å brenne nederst i en oppgang. Anser dette som risikabelt i bygg med 6. etasjer. Kjenner andre i tilsvarende bygg som har måttet sjanse på å flykte gjennom tjukk svart røyk gjennom flere etasjer i et branntilløp. Branntrapp antas å være et rimelig tiltak som begrenser risikoen for beboere vesentlig i en eventuell faresituasjon.

Styrets innstilling

I dag er balkonger og terrasser nødutganger. Det har vært gjennomført brannsikkerhetsvurderinger i blokka i nyere tid, og branntrapp har ikke vært et prioritert tiltak. Brannsikkerhet i bygget i sin helhet vurderes også ivaretatt gjennom gode brannceller. Det har også vært en rekke pågående prosjekter over tid, som har både vært dyrt og tidkrevende, og det har vært vanskelig å rekruttere tilstrekkelig til styret. Styret foreslår derfor å ikke prioritere dette tiltaket nå, men å notere det som et forslag som kan vurderes i en senere runde av branntiltak.

Forslag til vedtak

Styret skaffer tilbud om branntrappmontering og legger frem et forslag til neste ordinære årsmøte.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

I sameiet Borggata 12 har det over tid vært vanskelig å rekruttere til styret. Det har også vært en utfordring at mange som har meldt seg ikke har hatt kapasitet eller av andre grunner ikke har klart å fullføre styrevervet sitt. Vi oppfordrer alle som kan være interessert og som er villige til å bidra til fellesskapet, til å ta kontakt med styret for en uformell prat for å se om det kan være aktuelt til neste valg.

I år er det ingen som har meldt interesse, og ingen av de styret har tatt kontakt med direkte har latt seg friste. I tillegg har noen av styremedlemmene som har bidratt over tid, trukket seg. Særlig rollen som styreleder har vært vanskelig å fylle, og styret har måttet se på alternativer utenfor sameiet - og har fått tilbud for ekstern styreleder.

Innstilling

Styret foreslår å leie inn en ekstern styreleder for den neste toårsperioden, og har bare totalt 3 kandidater. Vedtektene sier at sameiet skal ha 3-5 styremedlemmer, så færre styremedlemmer tilsier at ikke like mange prosjekter kan gjennomføres.

Ekstern styreleder forventes å koste sameiet omtrent 192 000 per år. Det forventes at styrehonoraret kan omtrent halveres, i så fall blir total merkostnad i 2024 rundt 110 000. Om det dukker opp store merarbeidet

i 2024, vil dette kunne måtte koste mer, enten i økt styrehonorar eller i tilleggskostnader til ekstern styreleder. Et lite styre øker risikoen for at dette inntreffer, men målsetning er at det ikke er nødvendig med merkostnader.

Styresammensetning:

Styreleder Ola Hulbak stiller ikke til gjenvalg, foreslås erstattet av Goran Asanovic

Styremedlem Asbjørn Karlsrud stiller til gjenvalg for 2 år

Styremedlem Joakim Damsgaard er ikke på valg i år

Styremedlem Ragnhild Aarvik stiller ikke til gjenvalg, foreslås ikke erstattet

Styremedlem Bilal Razzaq er ikke på valg, men har trukket seg, og foreslås ikke erstattet

Varamedlemmer:

Fred Carlsen er formelt vara, men har i praksis delt styremedlemsvervet med Ragnhild Aarvik. Han stiller ikke til gjenvalg. Han foreslås erstattet av Ola Hulbak

Anne Lise Frøkedal er på valg

Marco Matassa er på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Goran Asanovic

Goran er en erfaren styreleder, som også har erfaring med rådgiver fra Obos og eiendomsforvaltning fra SIO. CV og kontrakt ligger vedlagt.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Karlsrud

Asbjørn har gjort en stor innsats for sameiet i flere år, og stiller til gjenvalg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Frøkedal

Anne Lise har vært varamedlem i forrige styreperiode, og er villig til å sitte et år til.

- Ola Hulbak

Ola har vært styreleder i mange år. Ola er villig til å stille som vara.

Vedlegg

1. Goran Asanovic - CV - Tar ansvar som styreleder (2).pdf

2. Tilbud Boligsameiet Borggata 12 2 år.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Borgersen Hulbak	Borggata 12 B
Styremedlem	Ragnhild Aarvik	Borggata 12 A
Styremedlem	Joakim Larsen Damsgaard	Borggata 12 E
Styremedlem	Asbjørn Karlsrud	Borggata 12 A
Styremedlem	Mohammad Bilal Razzaq	Borggata 12 E
Varamedlem	Fred-Alexander Carlsen	Borggata 12 A
Varamedlem	Anne Lise Frøkedal	Borggata 12 E
Varamedlem	Marco Matassa	Borggata 12 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post post@borggata12.no. Se Boligsameiet Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Borggata 12

Sameiet består av 100 seksjoner.

Boligsameiet Borggata 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280077, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 10

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

Boligsameiet Borggata 12 har 1 deltidsansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

Styrets årsberetning 2023/2024
Boligsameiet Borggata 12

Styret

Ola Hulbak, styreleder (på valg i 2024, tar ikke gjenvalg)
Ragnhild Aarvik, styremedlem (på valg i 2024, tar ikke gjenvalg)
Asbjørn Karlsrud, styremedlem (på valg i 2024, tar gjenvalg)
Joakim Damsgaard, styremedlem (på valg i 2025)
Bilal Razzaq, styremedlem (ikke på valg i 2024, men har trukket seg)
Fred Carlsen, vara - (på valg 2024)
Anne Lise Frøkedal, vara (på valg 2024)
Marco Matassa, vara (på valg 2024)
Tomme verv: Ingen

Overordnet

Det siste styreårets hovedprosjekter har vært ferdigstillelse av det store prosjektet for bytte av vinduer og balkongdører, bakgårds- og fellesromoppussing, og igangsettelse av ny leverandør for låser og kameraer. Vedlikeholdsplanen er oppdatert, og vi ligger fremdeles godt an, med ett dyrt unntak – heisene. Styreåret har vært roligere enn de siste årene, og det har vært mer ordinære arbeidsmengder å håndtere.

Prosjekter i styreåret som har vært

Bytte av vinduer og balkongdører

Dette var det største prosjektet sameiet har hatt på lang tid, og mens prosjektet i stort var ferdig før forrige årsmøte, har det vært ganske mye oppfølging med resteoppgaver, og med å følge opp budsjett, fakturaer og søknader til støtte. Vi er nå i mål, og håper alle er fornøyde med de nye vinduene som skal vare lenge.

Bakgård

Styret søkte om og fikk tildelt grønne midler av bydel Gamle Oslo. Det ble utarbeidet en planteplan av landskapsarkitekt Bjorbekk og Lindheim. På sensommeren ble det på dugnad og med innleide lokale ungdommer i regi av bydelsbonden plantet blant annet klatreplanter, blomster, bær og friske frukttrær som vi håper har overlevd vinteren og kommer til å pryde vårt fellesområde i årene som kommer.

Det gjenstår å plante en hekk og noen få planter, noe styret håper å få realisert i løpet av sommeren.

Vinterhage m.m.

Styret søkte på vegne av sameiet om 2MNOK bomiljøtilskudd. Søknaden hadde følgende innhold:

1. Vinterhage
2. Oppgradering av mur
3. «Mekkestasjon» for sykler
4. Oase/Steinbed
5. Sitteplasser

Sameiet fikk innvilget 70 % støtte (1,4 MNOK) og må dekke 30 % selv (600 000 NOK). På årsmøtet 2023 ble det stemt over tiltakene enkeltvis. Det viser seg imidlertid at tilsagnet omfatter alt som er presentert på årsmøtet 2023, altså står ikke sameiet fritt til å velge ut og kun gjennomføre enkeltdele i søknaden. Dette var dessverre ikke styret klar over på søknadstidspunkt. Dette var en feil og styret beklager det. På årsmøtet ble altså noen av forslagene knyttet til søknaden om bomiljøtilskudd vedtatt og noen ikke. For å rette opp feilen presenterer derfor styret forslaget på nytt på årsmøtet og i tråd med premissene for å motta tilskuddet på 1,4 millioner.

Omgjøring av aktivitetsboder til seksjoner for salg

Styret fikk beskjed i løpet av søknadsprosessen om at søknaden om å omgjøre aktivitetsbodene til seksjoner for salg mest sannsynlig ville bli avslått av Plan og bygningsetaten (PBE). Bakgrunnen var at sameiet ikke ville klare å innfri krav til bodplass og plasser til sykkelparkering. Styret valgte derfor å trekke søknaden for å unngå ytterligere kostnader (søknadskostnad).

Lås- og kamera-system

Automatikk-service AS tok over tjenester knyttet til lås- og kamerasystem etter Stanley i fjor. De har utført kritisk arbeid, men helhetlig overgang og kontraktsignering har ikke skjedd ennå. Det planlegges for at dette skal landes i 2024. Styret forventer at dette vil gjøre at systemene fungerer som de skal i større grad, og at det blir mindre merarbeid på styret.

Heisoppgradering

Styret har ingen oppdatert informasjon. Styrets stående anbefaling er fortsatt å bytte ut heisene når økonomien tillater det. Den totalt estimert kostnad fra mai 2022 fra heisrådgiver var på 9 625 000 kr inkl. mva. Styret har innhentet noe ny informasjon som tilsier at beløpet har steget med 1-2 millioner kr.

Styret har sett en tendens til økt stillstand hos sameiets heiser og derav økte kostnader i forbindelse med reparasjoner. Det har vært stillstand for noen heiser i lengre perioder (over 10 uker i det lengste). Det skyldes at heisene er gamle og deler er bestillingsvarer. Dette er utfordringer som vil vedvare og trolig forsterkes med tiden som kommer.

Energirådgivning og energisparingstiltak

Entro har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader. Resultatene fra kartleggingen finnes i vedlegg «Kartleggingsrapport Borggata 12». Styret har mottatt støtte på 50 % av kostnadene til energirådgivningen fra ENOVA. Styret fremmer tre individuelle forslag om vedtak om investering basert på rapporten.

Fellesrom

Vi har pusset opp fellesrommet i første del av 2024. Det står så og si klart, og alle i sameiet kan booke det så snart de siste detaljene er på plass. Vi har lagt nytt gulv, malt vegger, innstallert nytt kjøkken og belysning, for å nevne det viktigste. Flere beboere har også donert kjøkkenutstyr og veggpyrd, for å nevne noe. Fellesrommet har plass til opptil 30 personer og kan leies veldig rimelig av beboere i Borggata 12, men det kan også leies av andre som ønsker. Vi håper fellesrommet vil bli flittig brukt av alle som vil i sameiet og nabolaget.

Økonomi

Sameiet har over flere år brukt mye penger på å ta igjen vedlikeholdsetterslepet som hadde bygget seg opp. Dette må vi unngå at skjer igjen, og styret har laget en vedlikeholdsplan som skal oppdateres hvert femte år med ekstern byggteknisk bistand. Sameiet har sunn økonomi, men lite penger på bok og ikke stor nok kapasitet til å ta opp lån. Ved større arbeider som haster, slik vi potensielt ser for 2024/2025, vil det kunne være behov for å hente inn finansiering fra sameierne. Styret har derfor oppfordret alle sameiere som har mulighet til å innbetale sin del av lånet for vindusprosjektet, ved å ta kontakt med Obos. Dette vil både senke kostnadene for den enkelte sameier, men gjøre at Boligsameiet Borggata 12 vil kunne lånefinansiere prosjekter i fremtiden.

Styret vurderte at det ikke var behov for å øke fellesutgiftene mer enn den faste prisjusteringen, men forventer ikke å kunne ta ned fellesutgiftene i nær fremtid. Alle kostnader har blitt høyere, og særlig offentlige utgifter har økt veldig. Den oppdaterte vedlikeholdsplanen tilsier gjennomsnittlige kostnader på rundt 2,5 millioner i året, i tillegg til det som er løpende drift. De årene vi ikke planlegger å bruke et høyere beløp på vedlikeholdsprosjekter, vil det gjenstående overføres til en sparekonto for å redusere behovet for lånefinansiering i fremtiden.

Prosjekter i året som kommer

Utendørsbelysning

Bytte av resten av belysningen i fellesarealer – pærer er på vei ut av produksjon og vi må bytte til led grunnet strømpriser. Detaljer ikke planlagt, til orientering.

Bakgården

Det skal plantes en hekk og noen få planter i bakgården i løpet av sommeren.

Heisoppgradering

Dersom en eller flere heiser stopper og har behov for større reparasjoner vil det kunne være hensiktsmessig med en ny heis.

Vibbo:

Vi minner om at mye informasjon blir gjort tilgjengelig på Vibbo, og at Vibbo er hovedkanalen for kontakt med styret og med naboer. For å kontakte styret, send en melding. For å kontakte naboer, bruk "oppslags"-funksjonen. Alle leieboere skal registreres av eier, så de får tilgang til informasjon som kommer fra styret, og så styret kan få kontakt med dem ved behov.

Merking av boder og postkasser

Styret minner om at bodene nylig er merket, og at eiere ikke kan bytte boder seg i mellom uten at dette er avklart med styret.

Postkassene skal merkes av seksjonseier, og det skal kun brukes ordentlige postkasseskilt. Postkassene skal ikke merkes med klisterlapper eller tusj, om sameiet får merkostnader med å oppdatere skiltene, vil dette faktureres den enkelte eier, og det samme vil skader på postkassene.

Søppelrom

Det er gjentakende problem at beboere plasserer gjenstander som ikke er husholdningsavfall i søppelrommene. Det eneste som er lov å levere på søppelrommet er restavfall, matavfall, plastavfall og papir/papp, etter reglene for kildesortering i Oslo kommune. Det er særlig et problem at folk setter igjen møbler, oppussingsavfall, småelektrisk avfall, spesialavfall og tilsvarende - dette må dere levere på avfallsstasjon, eller dere kan levere på dugnad når vi har bestiller container. Vi minner også om at det er en minigjenbruksstasjon i Sigurds gate/Kolstadgata som er åpen på tirsdager 16:00-17:30.

Samarbeid med naboene/nabolagsforum

Nabolagsforumet har ikke vært så aktivt i året som har vært. Om noen beboere har forslag til initiativer og forslag som vi bør drøfte med naboene våre, så kan styret være behjelpelige med å enten løfte saken, eller bidra med kontaktinformasjon.

Dugnader

Styret har arrangert vårdugnad og høstdugnad i tillegg til en plante-dugnad, der vi også leide inn ungdommer fra Unge Bybønder som deltok i å plante trær og planter i bakgården. Det har generelt vært veldig godt oppmøte på dugnadene og vi har fått gjort mye.

Vennlig hilsen Styret

Ola Hulbak

Styreleder

Joakim Damsgaard

Styremedlem

Asbjørn Karlsrud

Styremedlem

Ragnhild Aarvik

Styremedlem

Bilal Razzaq

Styremedlem

Fred Carlsen

Vara

Anne Lise Frøkedal

Vara

Marco Matassa

Vara

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 848 958 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune på kr 711 500.

Driftskostnadene er kr 1 398 764 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Finanskostnader er kr 98 725 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tiltredelse av administrasjonsavtale på lånet for vindusrehabiliteringen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et **underskudd på kr 3 610 216** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 488 340**.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet for ordinært drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Borggata 12.

Lån

Boligsameiet Borggata 12 har to lån i Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4,8% økning av felleskostnadene fra 1.januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

BOLIGSAMEIET BORGGATA 12
ORG.NR. 971 280 077, KUNDENR. 2431

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Lånekostnad 1		0	0	0	811 536
Innkrevde felleskostnader	2	5 950 492	5 485 746	5 822 000	5 472 468
Garasjer		140 400	131 400	140 500	147 000
Ladeinntekter EL-bil		22 766	6 745	14 000	15 000
Andre inntekter	3	716 800	354 061	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 830 458	5 977 952	5 981 500	6 451 004
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-404 779	-414 532	-397 000	-429 230
Styrehonorar	5	-160 350	-150 000	-160 350	-169 971
Revisjonshonorar	6	-14 763	-13 188	-14 000	-15 000
Andre honorarer		-6 450	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-171 012	-134 488	-139 000	-144 100
Konsulenthonorar	7	-63 783	-65 038	-325 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-7 381 983	-10 210 322	-8 110 000	-826 000
Forsikringer		-368 752	-382 745	-421 000	-366 200
Kommunale avgifter	9	-1 190 686	-1 006 961	-1 190 950	-1 377 954
Garasjer		0	0	-20 000	-20 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	-14 000	0
Energi/fyring		-110 259	-325 909	-300 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 242	-229 265	-216 000	-219 612
Andre driftskostnader	10	-329 477	-423 203	-485 000	-376 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 393 536	-13 355 650	-11 792 299	-4 114 567
DRIFTSRESULTAT FØR ADM:		-3 563 078	-7 377 699	-5 810 799	2 336 437
Innbetalt andel fellesgjeld		982 137			
DRIFTSRESULTAT		-2 580 941	-7 377 699	-5 810 799	2 336 437
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 832	23 142	0	3 000
Finanskostnader	12	-1 053 107	-361 587	-1 128 000	-520 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 029 275	-338 445	-1 128 000	-517 000
ÅRSRESULTAT		-3 610 216	-7 716 144	-6 938 799	1 819 437
Overføringer:					
Udekket tap		-3 610 216	-7 716 144		

BOLIGSAMEIET BORGGATA 12
ORG.NR. 971 280 077, KUNDENR. 2431
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 368	21 702
Kundefordringer		0	19 082
Forskuddsbetalte kostnader		127 479	13 655
Andre kortsiktige fordringer		0	35 923
Driftskonto OBOS-banken		1 114 532	3 332 270
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 247	19 191
Sparekonto OBOS-banken		2 792 045	16 476
SUM OMLØPSMIDLER		4 056 671	3 458 299
SUM EIENDELER		4 056 671	3 458 299
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-16 222 423	-12 612 207
SUM EGENKAPITAL	13	-16 222 423	-12 612 207
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 710 763	12 298 316
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 710 763	12 298 316
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 417	95 511
Leverandørgjeld		111 524	3 471 080
Skyldige offentlige avgifter	16	27 663	33 718
Påløpte renter		209 643	78 875
Påløpte avdrag		73 904	59 431
Annen kortsiktig gjeld	17	36 179	33 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 331	3 772 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 056 671	3 458 299
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024

Styret i Boligsameiet Borggata 12

Ola Borgersen Hulbak/s/

Ragnhild Aarvik/s/

Joakim L. Damsgaard/s/

Asbjørn Karlsrud/s/

Mohammad Bilal Razzaq/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 583 493
Bredbånd	208 356
Lånekostnad I (adm)	135 256
Felleskostnader +5% juli 2023	23 387
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 950 492

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	3 800
Oslo kommune Klimaetaten, tilskudd	681 500
Oslo kommune Bydel Gamle Oslo, tilskudd	30 000
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	716 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-270 587
Ordinær lønn, vikarer	-23 092
Påløpte feriepenger	-36 179
Arbeidsgiveravgift	-70 028
Yrkesskadeforsikring	-4 894
SUM PERSONALKOSTNADER	-404 779

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 350. Det er i tillegg utbetalt kr 6 450 i andre honorarer

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 763.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Aktiva Takst AS, utarbeidelse av vedlikeholdsplan	-43 250
Forsikringsverket AS, meglehonorar	-10 220
Bjørbekk & Lindheim AS, landskapsarkitekt	-10 313
SUM KONSULENTHONORAR	-63 783

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-299 675
Administrasjon	-53 098
Takst & Vindu spesialisten AS	-6 180 481
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 533 254
Drift/vedlikehold bygninger	-498 433
Drift/vedlikehold elektro	-5 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 330
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 460

Drift/vedlikehold heisanlegg	-213 229
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 959
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 252
Kostnader dugnader	-7 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 381 983

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-629 448
Renovasjonsavgift	-561 238
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 190 686

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 122
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 242
Lyspærer og sikringer	-1 500
Renhold ved firmaer	-213 599
Snørydding	-23 028
Andre fremmede tjenester	-23 834
Andre kontorkostnader	-1 011
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-329 477

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 690
Andre renteinntekter	2 432
SUM FINANSINNTEKTER	23 832

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea, lånet med administrasjonsavtale	-560 761
Renter og gebyr på lån i Nordea	-492 346
SUM FINANSKOSTNADER	-1 053 107

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-17 204 560
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2023	982 137
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-16 222 423

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av

egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-10 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 501 684	
Nedbetalt i år	325 101	
		-8 473 215

Nordea, med administrasjonsavtale

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Økning i år	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	280 315	
Nedbetaling med administrasjonsavtale 2023	982 137	
		-11 237 548

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 710 763
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 502
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 161
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-27 663

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-36 179
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-36 179

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1466253. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Vedlikehold av svalganger	
2022 - 2023	Bytte av vinduer	
2019 - 2019	Oppussing av oppgangene	Vi pusset opp oppgangene i 2019
2019 - 2019	Oppussing bakgård	Vi pusset opp bakgården i 2019
2012 - 2012	Nytt tak	Vi fikk nytt tak høsten 2012
2010 - 2010	Nye balkonger og fasade	Vi fikk nye balkonger og ny fasade i 2010



Energikartlegging

Borggata 12, Oslo

Sameiet Borggata 12

Om rapporten



Befaringsdato: 15.02.2023
Rapportdato: 05.05.2023



Forfatter
Sigurd Skoglund



Oppdragsgiver:
Boligsameiet Borggata 12



KS-ansvarlig
Christer Kvarnstrøm



På befaring fra Entro: Sigurd
Skoglund og Christer Kvarnstrøm

Kartleggingen er gjennomført som en del av en Enova-støttet energikartlegging for Boligsameiet Borggata 12

Ali Unsal deltok på beferingen.

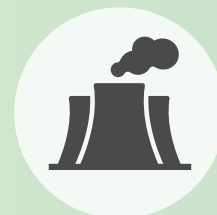
Nøkkeltall



224 000 kWh
estimert energibesparelse



336 000 kr
estimert besparelse fra tiltak
1,5 kr/sparte kWh



67 200 kg
estimert CO₂-besparelse
300 g CO₂ /sparte kWh



5
tiltak kartlagt



4 855 000 kr
estimert investeringsbeløp

Byggspesifikasjoner



Byggeår: 1988



Estimert energiforbruk: Fellesmålere ca 127.000 kWh/år. Simulert totalforbruk inkl beboermålere ca 780.000 kWh/år



Totalt oppvarmet areal: 8 700 m²



Energibærere:

- Direkte el



Bygningskategori:

Boligblokk



Energimerker:

Tekniske anlegg



SD-anlegg: Nei



EOS: Nei



Kjøling:

- Ingen kjøling



Oppvarming:

- Panelovner



Luftbehandling:

- Avtrekksventilasjon



Andre tekniske anlegg:

- Varmekabler i takrenner og taknedløp og rister ved porter
- Elbil-ladere

Befaring:

- **Energioppfølgingsystem og målere:**
 - Ingen SD eller EOS.
- **Ventilasjon:**
 - Tilluft gjennom spalter i vinduer og ventiler på bad og kjøkken i hver leilighet, og kjøkkenvifte i hver leilighet.
 - Fellesavtrekk fra boligene hvor viftene er plassert i garasjen, og varmen blir tilført garasjen.
 - Evt. noen avtrekksvifter på loft som ikke ble befart.
- **Belysning:**
 - Godt belyst med LED og bevegelsessensorer i trappehus og garasje.
- **Annet:**
 - Varmekabler i takrenner og taknedløp uten styring annet enn on/off

Sammendrag

Om bygget

- Bygget er fra 1988
- Fasadene består av en blanding av isolerte betongvegger samt lettvegger
- Vinduer er byttet i 2023

Energiforbruk

- Det er ikke målt forbruk på bygget, men det er estimert ut ifra TEK87 standarden for slike bygg. Dette ligger på ca. 780 000/år

Energisparingstiltak

Prioritering	Tiltak		Estimert årlig besparelse		Investerings- kostnad Beløp [kr]	Payback ved ulike energipriser [år]		
	Levetid [år]	Beskrivelse	Energi [kWh]	CO ₂ [kg]		1,5 kr/kWh	1 kr/kWh	0,8 kr/kWh
1	10	Styring av varmekabler	36 000	10 800	50 000	1	1	2
2	15	5 stk Varmepumper til trappehus	50 000	15 000	145 000	2	3	4
3	25	Solceller	73 000	21 900	860 000	8	12	15
4	10	Oppgradering til direktdrevne vifter.	13 000	3 900	100 000	5	8	10
5	30	Etterisolering fasader	130 000	39 000	3 700 000	19	28	36
Total			224 000	67 200	4 855 000			

Kommentarer



Payback for tiltakene i tiltakslista er beregnet ut fra erfaringstall og estimerte antagelser når det gjelder tiltakenes investeringsbehov (gjenspeiler seg i kolonne payback). Det tilsier at dersom tiltak av noen størrelse skal gjennomføres så må det innhentes eksakt pristilbud fra entreprenør. Tiltakene kan ha gjensidig påvirkning på hverandre avhengig av hvilke tiltak som gjennomføres først. Det kan bety at inntjeningstiden på enkelttiltak kan øke avhengig av hvor langt ut i tiltaksgjennomføringen de kommer.

Tiltak

- **Etablere styring av varmekabler**

- Dagens varmekabler i takrenner og taknedløp har ikke styring. Kun on/off. Selvregulerende kabler trekker alltid noe energi. Også når det er varmt ute. Slik at de må aktiv skrur av Effekt mellom 3-20 W/m avhengig av utetemperatur. Slik det er nå vil det ligge effekt inne hele året. Ved å installere en styreenhet, for eks Aiwell 3000 automatikk, med utetemperaturføler vil man stenge av varmekablene når det ikke er behov. Det vil redusere driftstiden på varmekablene med 90% som vil gi en besparelse på 36 000 kWh i løpet av et år.

- **Installere varmepumper**

- Ved å montere luft/luft i garasjen å tilføre dette i trappehusene vil den produserte varmen erstatte noe oppvarming inne i leilighetene.. Man vil da hente ut overskuddsvarmen fra leilighetene som blåses ut i garasjen. Det foreslås å installere 5 stk, en i hvert trappehus. Hver varmepumpe vil levere ca 3.5 kW varme, ved å kun bruke 0.9 kW strøm hver.

- **Installere solceller på tak**

- Ved å installere totalt 410 m² med solceller på tak, vil dette anlegget kunne produsere 73 000 kWh i løpet av et år. Se egen PV-sol analyse.

- **Oppgradere ventilasjonsaggregater**

- Dagens ventilasjonsaggregater benytter gamle, reimdrevne vifter som har en relativt dårlig SFP (specific fan power). Ved å oppgradere dette aggregatet til en nyere og bedre løsning med direkte drevne vifter vil dette kunne spare 13 000 kWh i løpet av et år.

- **Etterisolere utvendige fasader**

- Eksisterende fasader er mesteparten betongfasade på 15 cm som er innvendig isolert med 10 cm mineralull. Eksisterende U-verdi er ca 0,36 W/m² K. Ved å etterisolere utvendig med 10 cm isolasjon vil man oppnå en U-verdi på ca 0,18 W/m² K. Utvendig må det da etableres et nytt klimaskal. For eks platekledning eller utvendig frostsikker puss. Nye beslag rundt vinduer samt vinduesbrett må etableres.

Effektreduseringstiltak

Tiltak		
Prioritering	Beskrivelse	Effekt [kW]
1	Styring av varmekabler	6
2	5 stk Varmepumper til trappehus*	
3	Oppgradering til direkte-drevne vifter.	2
Total		8

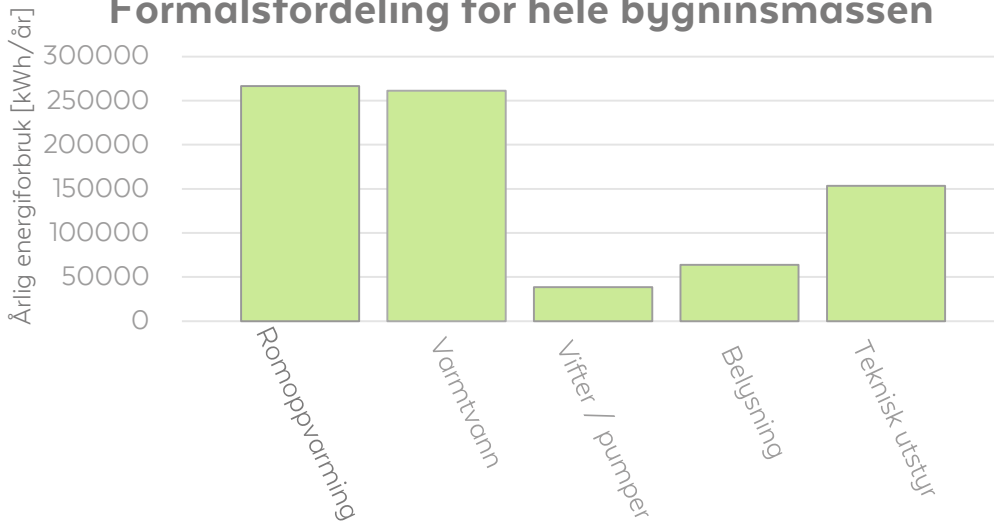
Inntjeningstiden for tiltakene i tiltakslista er beregnet ut fra erfaringstall og estimerte antagelser når det gjelder tiltakenes investeringsbehov (gjenspeiler seg i kolonne inntjeningstid). Det tilsier at dersom tiltak av noen størrelse skal gjennomføres så må det innhentes eksakt pristilbud fra entreprenør. Tiltakene kan ha gjensidig påvirkning på hverandre avhengig av hvilke tiltak som gjennomføres først. Det kan bety at inntjeningstiden på enkelttiltak kan øke avhengig av hvor langt ut i tiltaksgjennomføringen de kommer.

Kommentarer

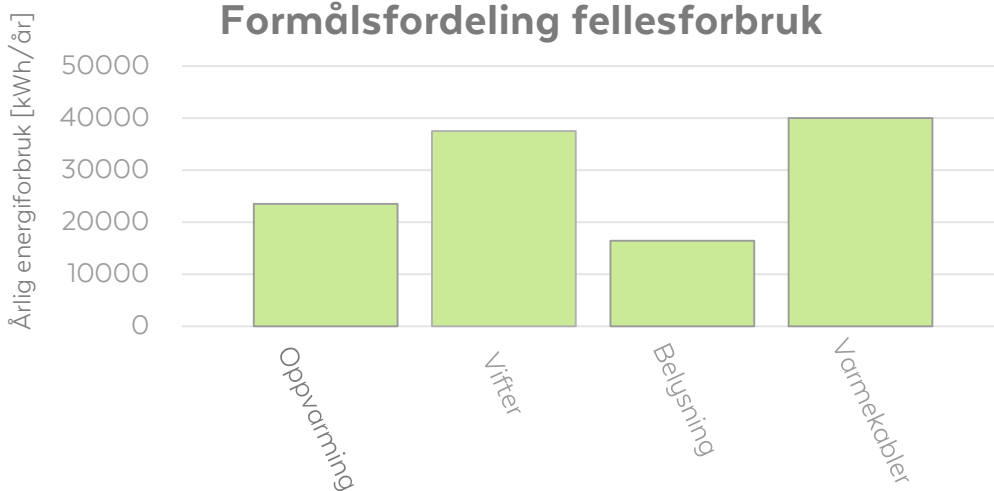


- *Varmepumpetiltaket vil gi effektreduksjon på leietakermålere
- Eksisterende Elbil-lading har effektbegrensning

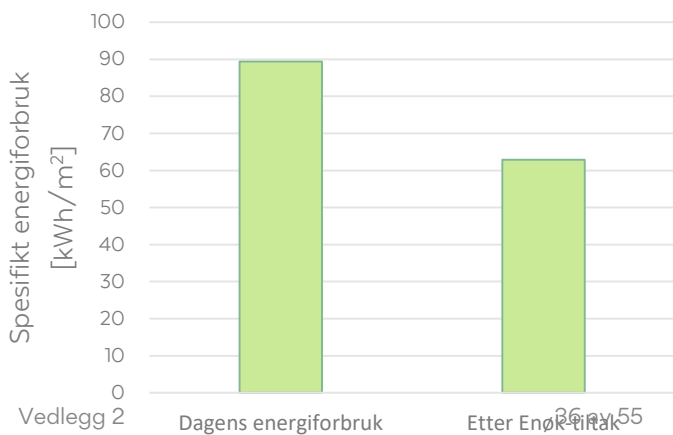
Formålsfordeling for hele bygningsmassen



Formålsfordeling fellesforbruk



Estimert besparelse



Det totale årlige energiforbruket er simulert til: 780 000 kWh/årlig.

Hvis samtlige tiltak blir gjennomført blir den totale besparelsen på

224 000 kWh/årlig

I grafen er besparelsen synliggjort i kWh/m² som er mer beskrivende spesielt ved sammenligning av flere bygg.

Dette tilsvarer en reduksjon i energiforbruket på **30 %** dersom alle Enøk-tiltakene utføres.

Vinterhage med mer – Borggata 12

En gyllen mulighet for vårt sameie!

Ved å samarbeide med avdeling Lokalsamfunn har vi identifisert hvordan vi kan gjøre vår bakgård mer innbydende og funksjonell. Vi har nå en unik mulighet til å transformere vårt fellesområde til et pulserende hjerte i vårt boligsameie gjennom bydelens bomiljø-satsning.

Hva har vi oppnådd så langt? Landskapsarkitektene Bjorbekk og Lindheim har med vår input utformet detaljerte planer som inkluderer både estetiske og praktiske forbedringer: ny sykkelbod, forbedret pergola og ikke minst en tryggere og mer brukervennlig bakgård. Vi har allerede realisert sentrale deler av disse planene, inkludert en flott pergola og en romslig sykkelbod primært for beboerne i B-oppgangen.

Hva foreslår vi nå?

Vi står overfor en spennende mulighet til å ytterligere berike vårt fellesområde gjennom følgende tiltak, støttet av et generøst bomiljøtilskudd på 1,4 millioner kroner fra kommunen:

1. **Vinterhage:** En allsidig hagestue med plass til 15 personer, utstyrt med kjøkken og peis, perfekt for sosiale samlinger året rundt. Tenk deg bursdagsfeiringer eller en varm middag på en kjølig høstkveld!
2. **Oppgradert mur:** En oppusset og ny-malt mur vil heve estetikken og atmosfæren rundt vår nye pergola.
3. **Sykkelservice-stasjon:** En dedikert stasjon for vedlikehold og reparasjon av sykler vil fremme en grønnere livsstil og forbedre tilgjengeligheten til sykkelparkering.
4. **Oase/Steinbed:** Et nytt, vakkert steinbed ved pergolaen vil tilføre farge og natur til vårt fellesområde.
5. **Sitteplasser:** Flere behagelige sittegrupper vil invitere til avslapning og sosialisering i vår oppgraderte bakgård.

Hvorfor stemme ja til prosjektet?

Dette prosjektet representerer en enestående mulighet for oss alle i Borggata 12 til å oppgradere og forbedre vårt felles bosted. Med et bomiljøtilskudd på 1,4 millioner kroner, som er langt mer enn forventet, har vi en unik sjanse til å realisere et prosjekt som vil berike vår daglige livskvalitet.

1. **Forbedret bruk av bakgården:** Gjennom å realisere disse tiltakene vil vi transformere bakgården til et mer innbydende og funksjonelt sted, som innbyr til sosialt samvær og aktivitet året rundt.

2. Økonomisk gjennomførbart: Med en finansiell støtte som overstiger forventningene, har vi fått en gylden mulighet til å utføre disse forbedringene uten betydelige økonomiske belastninger for den enkelte sameier. Vår egenandel på 600 000 kr betyr at kostnaden per sameier blir omtrent 6 000 kr, en rimelig investering i betraktning av de langsiktige fordelene.

3. Økt eiendomsverdi: Forbedringer i bomiljøet har vist seg å øke eiendomsverdier. Vår investering i bakgården vil ikke bare forbedre hverdagen vår, men også potensielt øke verdien av våre hjem.

4. Livskvalitet og trivsel: Ved å stemme for dette prosjektet, stemmer du for mer enn bare estetiske forbedringer. Du støtter initiativer som vil gjøre det enklere å nyte tiden sammen med naboer, venner og familie i trygge, attraktive og funksjonelle omgivelser.

Styret oppfordrer alle sameiere til å se verdien dette prosjektet bringer til vår fellesskap. Dette er vårt hjem, og dette er vår sjanse til å gjøre det enda bedre. La oss stemme ja for et mer levende og trivelig Borggata 12! 😊

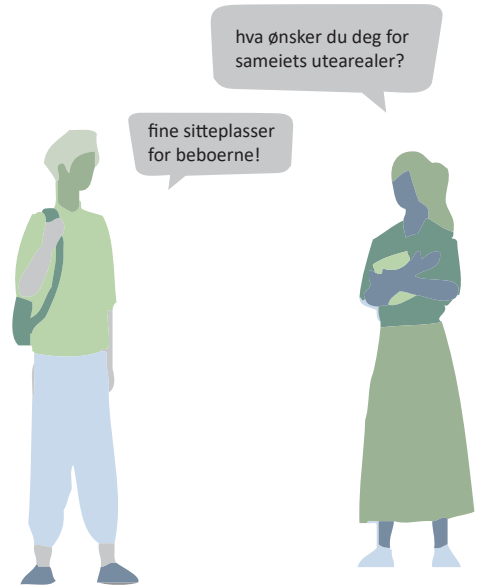
VELKOMMEN!

IDÉVERKSTED FOR UTVIKLING AV UTEOMRÅDET TIL BORRGATA 12

7 MARS 2022

- Trivelige nabolag - rammer for prosjektet
- Hensikt med idéverkstedet
- Idéutvikling - konsept
- Gjennomføring

WORKSHOP BORRGATA 12



Bydel Gamle Oslo



OPPSPRUKKET MUR
Lite velholdt mur med synlige sprekker



PERGOLA MED POTENSIALE
Fin pergola, mindre god plassering. Unsket bruk fra folk utenfor sameiet



TRISTE FASADER
Lite velholdte fasader grenser mot bakgården



LITE PROGRAMMERING
Uutnyttet areal, få steder som inviterer til bruk og lenger opphold



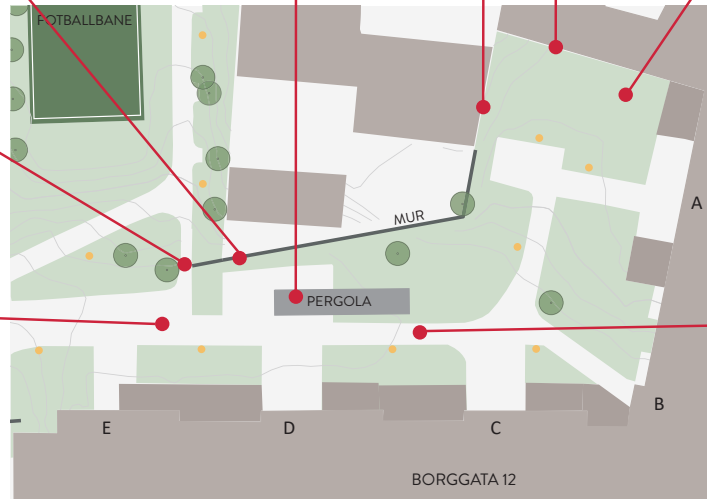
SPERRING
Sperring må forsterkes dersom man skal klare å hindre ferdsel



LITE BRUK AV BAKGÅRDEN
Føler man seg på utstilling når man er i bakgården?



UTYDELIG OVERGANG
Uklart skille mellom privat og offentlig område



SMALT TVERRSNITT
korridorfølelse, utnyttede sidearealer.
Lite oppholdsplasser



WORKSHOP BORRGATA 12- REGISTRERING: EKSISTERENDE SITUASJON

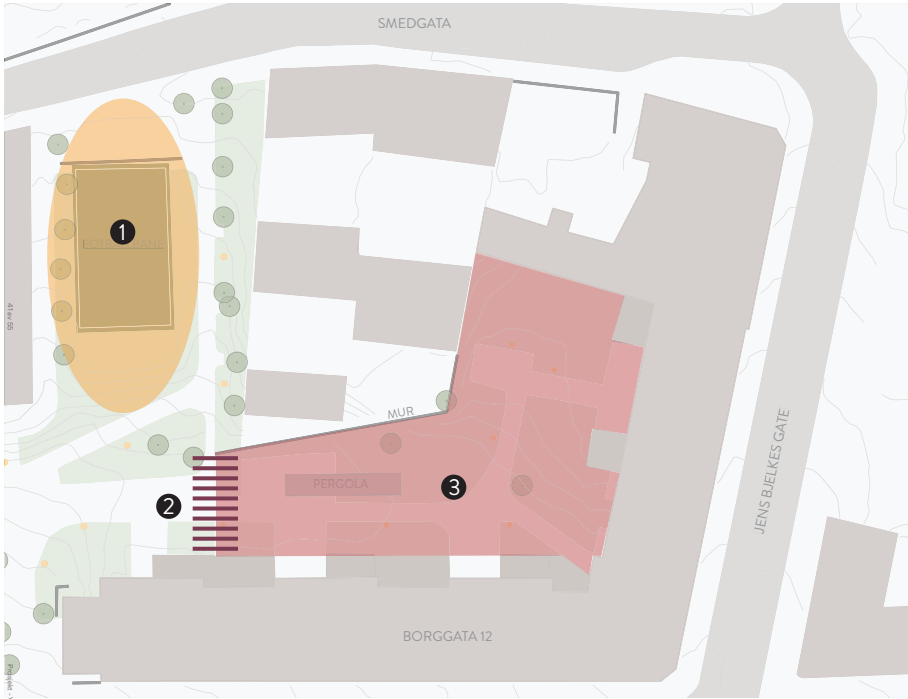


Bydel Gamle Oslo



3 hovedgrep for å endre bruken

- 1 UNGDOMSMAGNET**
utvikles som en attraktiv, sosial møteplass for unge
- 2 TYDELIG SKILLE**
Etablere et tydelig skille mellom offentlig og private områder
- 3 GI BAKGÅRDEN ET LØFT**
- økt bruk blant beboerne
- identitet og stolthet
- eierskap og ivaretagelse



WORKSHOP BORRGATA 12- 3 hovedgrep for endret bruk



1 PERGOLA

Nye bord og benker under pergolens.



Vestre AIR

Vestre VROOM

2 BENKER

To nye benker langs gangveien.



Vestre APRIL benk

Vestre URBAN benk

Vestre BLOCK benk

3 SITTEPlass/PLANTEKASSE/MEKKESTATIV

Tilføre enten flere sitteplasser, plantekasser eller mekkestasjon til sykkel.



Vestre STRIPES benk

Vestre STRIPES plantekasse

Vestre PARKLETS mekkestasjon

4 PIKNIKBOARD

To nye piknikbord på gresset.



Vestre BERG

Vestre HVILAN

5 SOLVEGG

Utnytt gode solforhold med solbenker



Vestre BLOCK solbenk

6 STENGE GANGSTI

Avstengning av sti inn til bakgården, for å redusere trafikk gjennom bakgården.

7 BELYSNING

Bytte ut markerte lyktestolper vil løfte bakgården og gi bedre belysning, som videre er viktig for trykksfølelsen.

8 BLOMSTERBED

Eksisterende blomsterbed er utsett og dårlig stand. Det er ønsket med ny beplantning, forslagvis et tre som er lettere å ivareta.

9 PUSING OG MALING AV VEGG

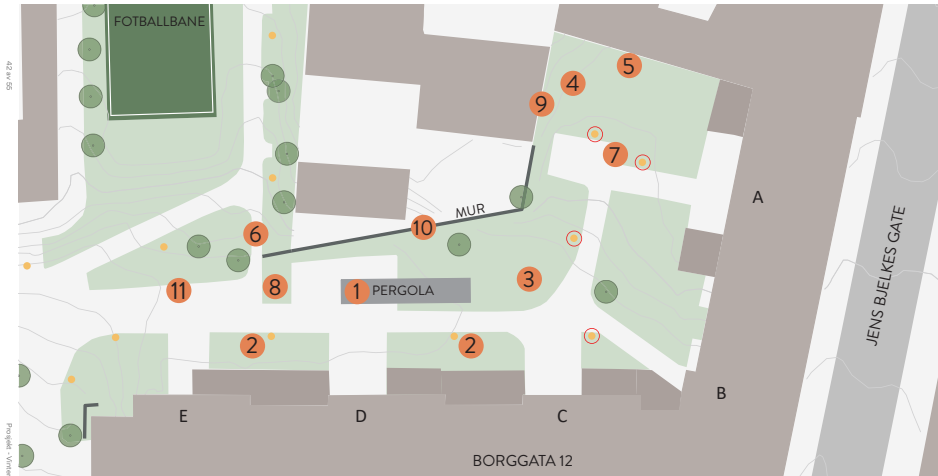
Pussing, sparkling og maling vil forny bakgården, og i større grad gjøre at bakgården inviterer til bruk.

10 MALE OG PUSSE MUR

Pussing, sparkling og maling vil forny bakgården, og i større grad gjøre at bakgården inviterer til bruk.

11 SYKKELPARKERING

Forslag til plassering av sykkelparkering

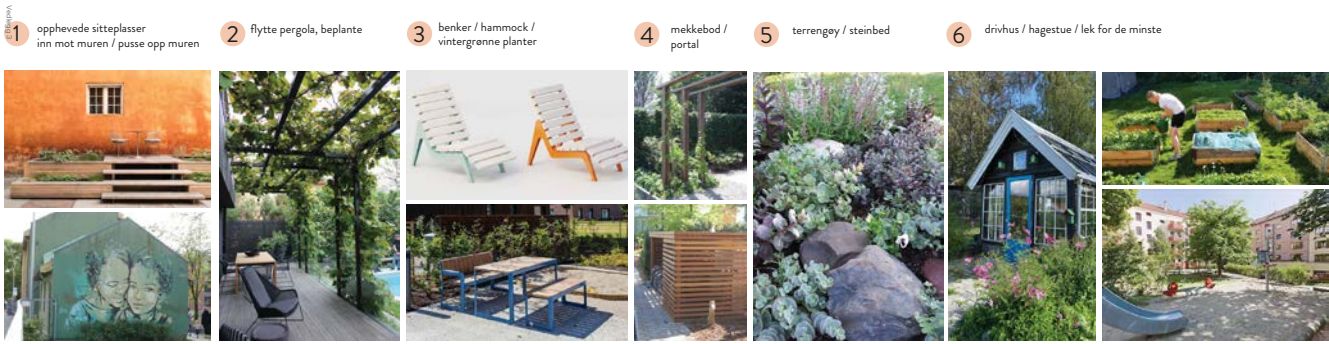


WORKSHOP BORRGATA 12- EKSISTERENDE INNSPILL



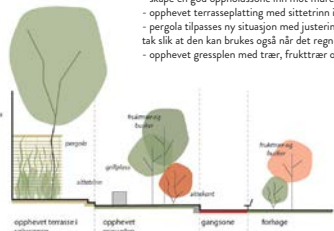
Bydel Gamle Oslo





2 FORESLÅTT NY SITUASJON

- skape en god oppholdssone inn mot muren
- opphevet terrasseplatt med sitetrinn i forkant
- pergola tilpasses ny situasjon med justering av vegger + tak slik at den kan brukes også når det regner
- opphevet gressplen med trær, frukttrær og grillplass



DAGENS SITUASJON

- lite sitteplasser
- pergola ikke optimal med tanke på plassering i rommet
- muren i dårlig tilstand



WORKSHOP BORRGATA 12- NYE INNSPILL







GORAN ASANOVIC

KONTAKT

TELEFON:
971 54 518

E-POST:
goran.asanovic@gmail.com

ADRESSE:
Årvollveien 74
0590 Oslo

FØDT:
25.08.1980 (43 år)

HOBBYER

Fotball
Padel
Ha det sosialt med venner og familie

STYREERFARING OG ANDRE RELEVANTE FERDIGHETER

2024-03 - Styremedlem Oslo Padelklubb

2008-05 – 2016-05 Styreleder i Sameiet Sinsenveien 20-32
Har vært styreleder i stort sameie med 94 seksjoner. Gjennomført store prosjekter i denne perioden som blant annet total våtroms rehabilitering av alle seksjoner, fasaderehabilitering etc.

2006-01 – 2008-01 Fotballtrener i Skeid, både for barn og ungdom og seniorlag

Erfaring og ferdigheter i forhold til et styrelederverv:

Besitter svært gode ferdigheter i forhold til et eventuelt verv som styreleder. Har lang erfaring som styreleder selv. I tillegg har jeg opparbeidet meg masse erfaring som går direkte på forvaltning av borettslag og sameier etter å ha jobbet i OBOS i 8 år.

- Har leder veldig mange sameie/borettslagsmøter.
- Har satt opp forslag til budsjett for styrene
- Har deltatt i mange styremøter
- Har hatt korrespondanse med beboere
- Har laget kvartals økonomirapporter etc.

I TILLEGG HAR JEG OPPARBEIDET MEG MASSE KUNNSKAP I FORHOLD TIL DRIFT- OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOM EFTER Å HA JOBBET MED EIENDOM SIDEN 2005.

ARBEIDSERFARING

2020-01 - Studentsamskipnaden SiO (Eiendomsavdeling)
Facility Manager – Ansvar for drift av uteområder og renovasjon i hele SiO.

2014-09 - 2020-01 Eiendomsavdelingen ved Universitetet i Oslo, Eiendomsforvalter
Kontraktsforhandling, kontraktsinngåelse, oppfølging av leieforhold m.m.

2006-04 - 2014-09 OBOS Eiendomsforvaltning
Forvaltningskonsulent, Portefølje på ca. 30 sameier/borettslag i Oslo.

2005-05 - 2006-04 Linstow AS Forvalter - Ansvar for oppfølging og utfakturering av leiekontrakter på Aker Brygge Kjøpesenter.

2005-01 - 2005-05 Lofsrud ungdomsskole Lærervikar

45 av 55 Goran Asanovic - CV - Tar ansvar som styreleder (2).pdf

Vedlegg 4

UTDANNING:

2015-03 - 2015-06 Høgskolen i Telemark

Prosjektledelse. Samarbeid mellom Holte Consulting og Høgskolen i Telemark (25 studiepoeng).

2013-09 - 2014-06 Høgskolen i Østfold, Forvaltning og utvikling av eiendom

Studieprogram i samarbeid mellom Norges Eiendomsakademi (NEAK) og Høgskolen i Østfold (30 studiepoeng).

2002-08 - 2003-05 BI Diplomøkonom (Bachelor) i økonomi og administrasjon, spesialisering i markedsføring

2001-08 - 2002-05 Høgskolen i Agder Tysk grunnfag

1999-08 - 2001-06 Høgskolen i Agder Det økonomisk-administrative studiet

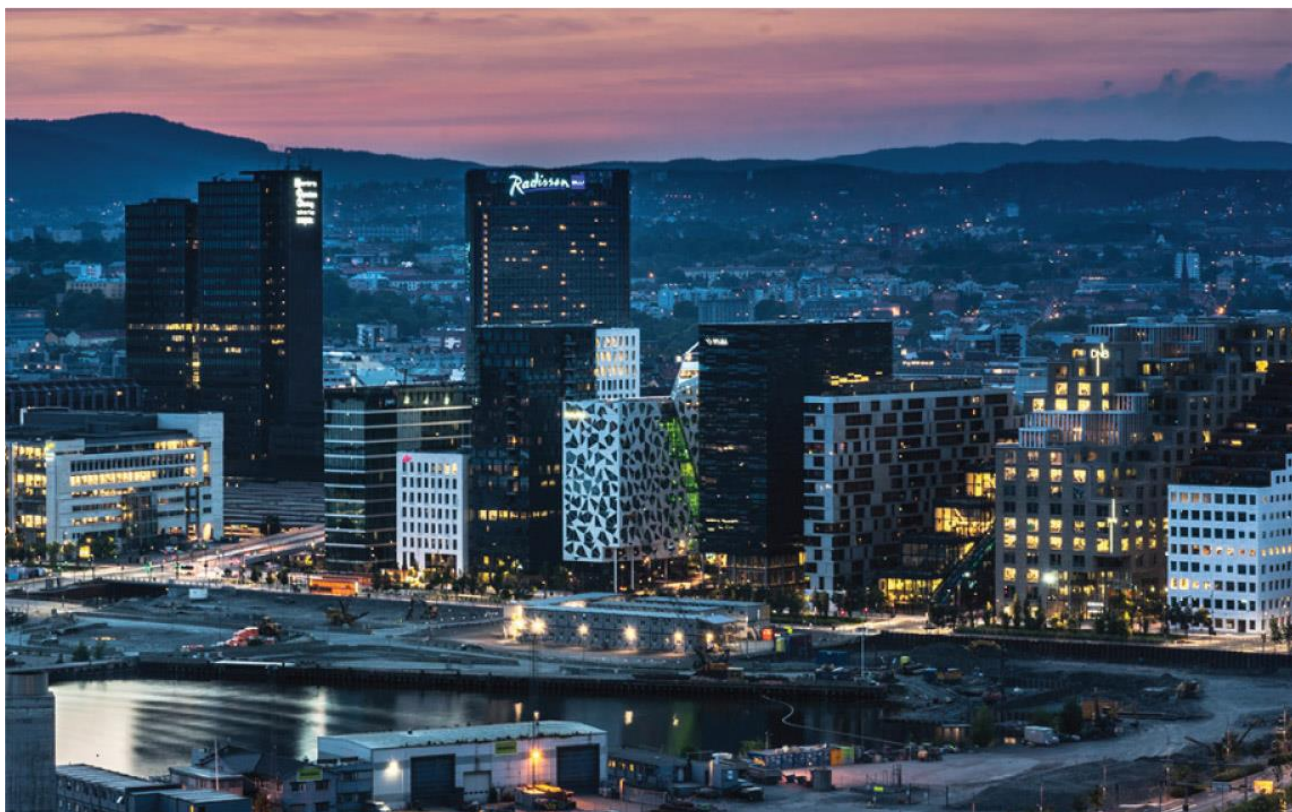
1996-08 - 1999-05 Mandal videregående skole

Tilbud ekstern styreledelse

Boligsameiet Borggata 12

Oslo / 10.04.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
- Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne
- Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser
- Vi gjennomfører effektive styremøter både digitalt og fysisk
- Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
- Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Boligsameiet Borggata 12 org nr 971 280 077 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Goran Asanovic velges som ekstern styreleder for Boligsameiet Borggata 12 for en periode på to år fra våren 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primær oppgaver

Styreleder i Boligsameiet Borggata 12 skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for eierens beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med sameiets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, seksjonseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Boligsameiet Borggata 12 skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 150 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2025/26) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Goran Asanovic har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Boligsameiet Borggata 12

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.24

Selskapsnummer: 2431 Selskapsnavn: Boligsameiet Borggata 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mia Gabrielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Veronica Gyring og Vidar Landa</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr kr 169 971.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter

Hvilket forslag stemmer du for?

- Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med innskudd fra sameierne
- Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med lån

Sak 7 Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene

Styret skal installeres varmpumper i oppgangene til sameiet.

- For
- Mot

Sak 8 Energisparetiltak nr. 2: Solceller

Styret skal installeres solceller på taket til sameiet med en kostnadsramme på 860 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

- For
- Mot

Sak 9 Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direkte-drevne vifter

Styret skal oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direkte-drevne vifter. Estimert kostnad 100 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

- For
- Mot

Sak 10 Vinterhage med mer

Styret skal bygge vinterhagen m.m. som presentert, med et budsjett på inntil 2 MNOK + indeksjustering. Vedtaket er forutsetter at sameiet mottar bomiljøtilskudd på 70% (altså at sameiets egne kostnader er ca 600 000 + prisjustering).

- For
- Mot

Sak 11 Branntrapper

Styret skaffer tilbud om branntroppmontering og legger frem et forslag til neste ordinære årsmøte.

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Goran Asanovic

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Asbjørn Karlsrud

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anne Lise Frøkedal

Ola Hulbak



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Borggata 12

Organisasjonsnummer: 971280077

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. mai kl. 18:00 til 18. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 15. mai 2024, Teams, benytt link til videomøtet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

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:

Mia Gabrielsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Veronica Gyring og Vidar Landa

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

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: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

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: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 169 971.

Styrets innstilling

Beløpet er likt som i fjor, bare prisjustert for 2024.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr kr 169 971.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter

Sameiet har per 2024 lånt nesten så mye som bankene vil låne oss, og vi har ikke spart opp mye penger, siden det har vært et stort vedlikeholdsetterslep de siste årene. Fremover forventer vi at vi setter igang færre prosjekter, men styret ønsker å høre årsmøtets tanker om hvordan vi skal betale for prosjekter som må gjennomføres. Det til enhver tid sittende styret vil uansett foreslå finansiering basert på deres beste vurdering, og dette er altså ikke en besluttende avstemming, men en mulighet til å gi et innspill til fremtidige styre på generell basis.

Det er to alternative måter å finansiere på:

Lån: Lånefinansiering er dyrt for sameier, som må betale en ekstra høy rente. Sameier kan også bare låne begrenset med penger - Boligsameiet Borggata 12 har per 2024 liten mulighet til å ta opp store lån før vi har betalt ned mye mer på lånene vi har. Fordelen med lånefinansiering er at kostnaden blir spredd utover mange år, og derfor må betales mer rettferdig av den som har nytte av prosjektet.

Innskudd fra eierne: At sameierne selv betaler inn gjør at mennesker som bor et sted kortvarig likevel risikerer å få høye utgifter. Det er også mennesker som ikke har mulighet til å betale, som verken har kontanter, eller mulighet til å ta opp lån av ulike årsaker. For de aller fleste er det mulig å ta opp lån med begrunnelse i at prosjektet som skal betales for øker verdien på leiligheten, og det vil bli billigere for de fleste over tid, siden privatpersoner stort sett alltid får lavere rente enn sameier.

Det finnes også spesielle innbetalingsløsninger. Borggata 12 har det for vindusprosjektet, og oppfordrer alle til å betale inn denne når de kan. Men disse er svært dyre, og bør bare brukes i spesielle tilfeller.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med innskudd fra sameierne

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med lån

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 10

Antall stemmer for vedtak 2: 6

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.

Et av forslagene er å installere varmpumper i oppgangene til sameiet.

Estimert kostnad 145 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 2-4 år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det skal installeres varmpumper i oppgangene til sameiet. Sameiet skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak:

Styret skal installeres varmpumper i oppgangene til sameiet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Energisparetiltak nr. 2: Solceller

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.

Et av forslagene er å installere solceller på taket til sameiet.

Estimert kostnad 860 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 8-15 år.

Se vedlegg under sak 8 - energisparetiltak nr 1 for rapport fra Entro.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det installeres solceller på taket til sameiet. Styret skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direktdrevne vifter

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.

Et av forslagene er å oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direktdrevne vifter.

Estimert kostnad 100 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 5-10 år.

Se vedlegg under sak 8 - energisparetiltak nr 1 for rapport fra Entro.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet oppgraderer ventilasjonen slik at disse drives med direktdrevne vifter. Styret skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak:

Styret skal oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direktdrevne vifter. Estimert kostnad 100 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Vinterhage med mer

Sameiet har fått innvilget 1,4 millioner i støtte til å bygge en vinterhage med mer! Dette mer enn vi hadde forventet! Støtten forutsetter at sameiet selv stiller med 600 000 kr (i gjennomsnitt ca. 6 000 kr per sameier). Informasjonen sameiet har innhentet og erfaringer fra tidligere prosjekter tilsier at prosjektet er gjennomførbart innenfor rammen av 2 MNOK pluss indeksjustering.

Prosjektet har følgende innhold:

1. Vinterhage

Vinterhagen er tenkt å ha en størrelse som har plass til et bord for 15 personer, muligens peis, et fullt utstyrt kjøkken (med innlagt vann), og planter. Det er tenkt betonggulv med gulvfliser, og varme i gulvene. Det er vedlagt illustrasjonsbilder i vedlegg 2 og 3 «Illustrasjonsbilde av Vinterstue».

Det vil foretas beplantning rundt vinterhagen. Det vil lages en planteplan, slik at det velges planter som sameiet har forutsetninger for å ta vare på, slik at dette blir et prosjekt som gir varig effekt.

Det vil etableres en uteplass ved vinterhagen med hagemøbler.

Området rundt vinterhagen vil gjerdes inn slik at det blir tryggere å bruke for små barn.

2. Oppgradering av mur

Tiltaket består av å pusse og male muren mot pergolaen. Denne vil bidra til økt trivsel for beboergruppen.

3. Sykkelservice-stasjon for sykler

Det er i dag god dekning på sykkelparkering, men det er ikke tilrettelagt for reparasjon av sykler.

Sykkelservice-stasjon for sykler vil derfor gjøre sykkelholdet enklere for sameierne.

4. Oase/steinbed

Tiltaket gjelder opprettelsen av Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen (området ved flaggstanga) (se vedlegg 2 Borggata 12 Landskapsplan).

5. Sitteplasser (hagebenker)

Tiltaket gjelder utplassering av hagebenker i bakgården som anvist på vedlegg 1 WORKSHOP, side 4, tiltak nr. 2.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet bygger vinterhagen med mer. Beløpet (2 MNOK) må indeksjusteres iht.

SSB-hovedindeks.

Forslag til vedtak:

Styret skal bygge vinterhagen m.m. som presentert, med et budsjett på inntil 2 MNOK + indeksjustering.

Vedtaket er forutsetter at sameiet mottar bomiljøtilskudd på 70% (altså at sameiets egne kostnader er ca 600 000 + prisjustering).

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Branntrapper

Fremmet av: Andreas Hætta

Saksinformasjon: Foreslår at det monteres opp branntrapper på utsiden av verandaer. Slik det er nå finnes det, etter min kunnskap, ingen nødutgang dersom det skulle starte å brenne nederst i en oppgang. Anser dette som risikabelt i bygg med 6. etasjer. Kjenner andre i tilsvarende bygg som har måttet sjanse på å flykte gjennom tjukke svart røyk gjennom flere etasjer i et branntiløp. Branntrapp antas å være et rimelig tiltak som begrenser risikoen for beboere vesentlig i en eventuell faresituasjon.

Styrets innstilling

I dag er balkonger og terrasser nødutganger. Det har vært gjennomført brannsikkerhetsvurderinger i blokka i nyere tid, og branntrapp har ikke vært et prioritert tiltak. Brannsikkerhet i bygget i sin helhet vurderes også ivaretatt gjennom gode brannceller. Det har også vært en rekke pågående prosjekter over tid, som har både vært dyrt og tidkrevende, og det har vært vanskelig å rekruttere tilstrekkelig til styret. Styret foreslår derfor

å ikke prioritere dette tiltaket nå, men å notere det som et forslag som kan vurderes i en senere runde av branntiltak.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Valg av tillitsvalgte

I sameiet Borggata 12 har det over tid vært vanskelig å rekruttere til styret. Det har også vært en utfordring at mange som har meldt seg ikke har hatt kapasitet eller av andre grunner ikke har klart å fullføre styrevervet sitt. Vi oppfordrer alle som kan være interessert og som er villige til å bidra til fellesskapet, til å ta kontakt med styret for en uformell prat for å se om det kan være aktuelt til neste valg.

I år er det ingen som har meldt interesse, og ingen av de styret har tatt kontakt med direkte har latt seg friste. I tillegg har noen av styremedlemmene som har bidratt over tid, trukket seg. Særlig rollen som styreleder har vært vanskelig å fylle, og styret har måttet se på alternativer utenfor sameiet - og har fått tilbud for ekstern styreleder.

Innstilling

Styret foreslår å leie inn en ekstern styreleder for den neste toårsperioden, og har bare totalt 3 kandidater. Vedtektene sier at sameiet skal ha 3-5 styremedlemmer, så færre styremedlemmer tilsier at ikke like mange prosjekter kan gjennomføres.

Ekstern styreleder forventes å koste sameiet omtrent 192 000 per år. Det forventes at styrehonoraret kan omtrent halveres, i så fall blir total merkostnad i 2024 rundt 110 000. Om det dukker opp store merarbeidet i 2024, vil dette kunne måtte koste mer, enten i økt styrehonorar eller i tilleggskostnader til ekstern styreleder. Et lite styre øker risikoen for at dette inntreffer, men målsetning er at det ikke er nødvendig med merkostnader.

Styresammensetning:

Styreleder Ola Hulbak stiller ikke til gjenvalg, foreslås erstattet av Goran Asanovic

Styremedlem Asbjørn Karlsrud stiller til gjenvalg for 2 år

Styremedlem Joakim Damsgaard er ikke på valg i år

Styremedlem Ragnhild Aarvik stiller ikke til gjenvalg, foreslås ikke erstattet

Styremedlem Bilal Razzaq er ikke på valg, men har trukket seg, og foreslås ikke erstattet

Varamedlemmer:

Fred Carlsen er formelt vara, men har i praksis delt styremedlemsvervet med Ragnhild Aarvik. Han stiller ikke til gjenvalg. Han foreslås erstattet av Ola Hulbak

Anne Lise Frøkedal er på valg

Marco Matassa er på valg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Goran Asanovic (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Goran Asanovic

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Asbjørn Karlsrud (17 stemmer)

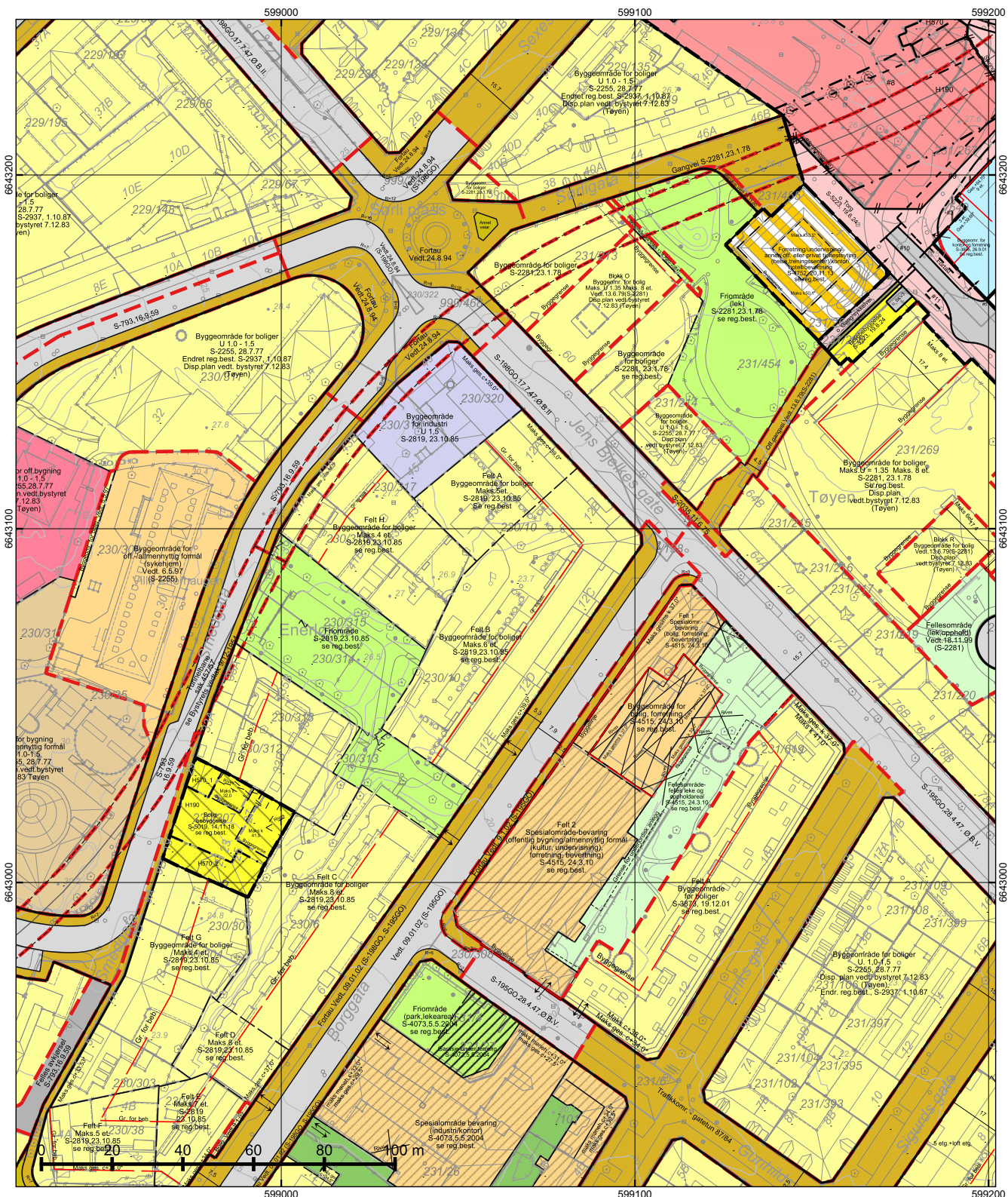
Følgende stilte til valg:
Asbjørn Karlsrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Lise Frøkedal (17 stemmer)
Ola Hulbak (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Lise Frøkedal
Ola Hulbak





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 12.02.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

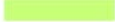

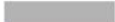

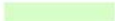








































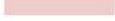








- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

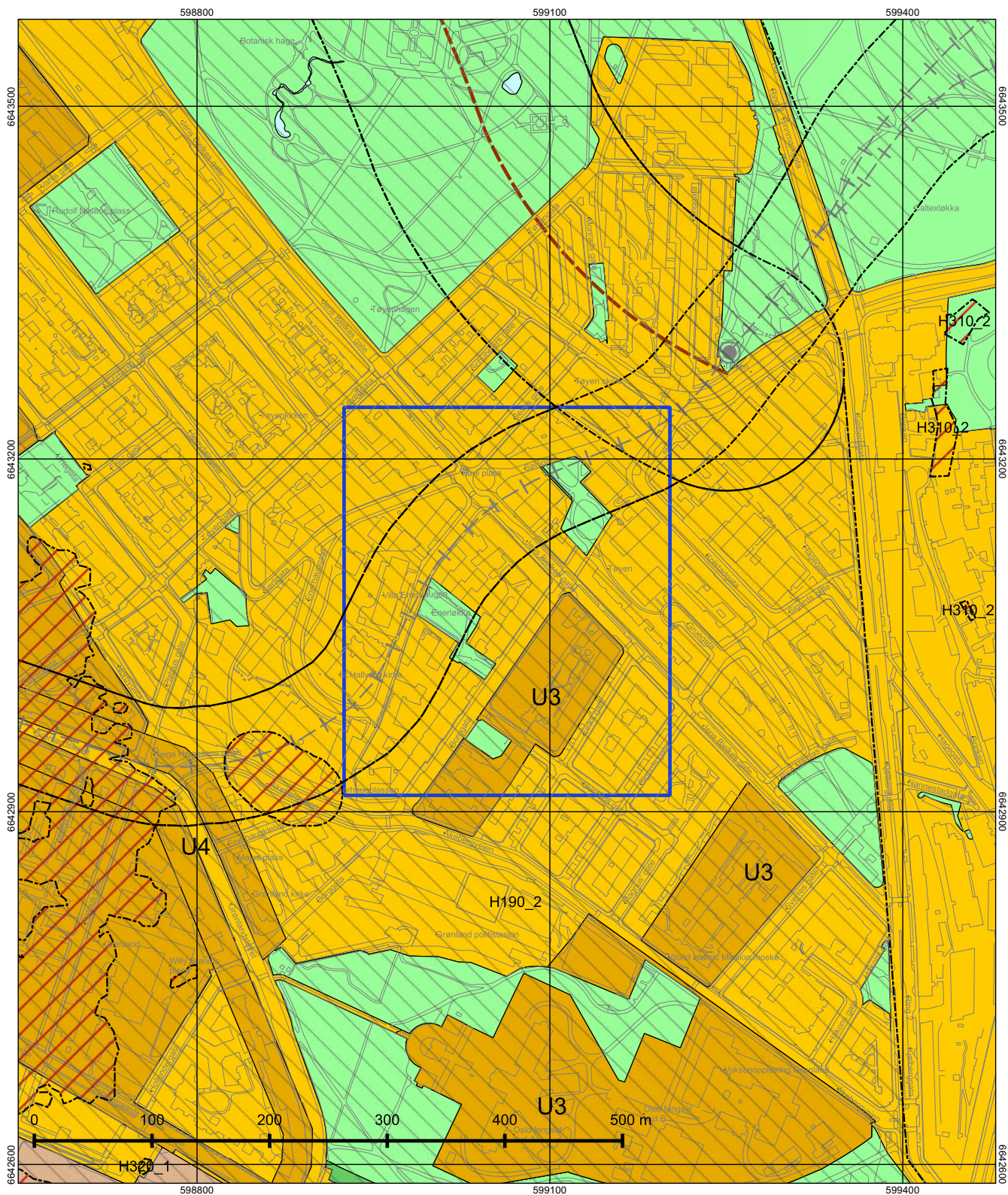
PlottID/Best.nr: 327077/ 86505515	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: BORGGATA 12A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/10	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårdsplass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	144 - Forr./bolig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		964 - Regulert u-gradgrens
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrens
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrens (gammel lov)
	170 - Privat institusjon		Plangrens (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	311 - Annet veiareal		Grens for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrens
	316 - Gatetun/gågate		Bygning som forutsettes revet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrens
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1110 - Boligbebyggelse		Regulert stoyskjerm
	1162 - Undervisning		Sikringsgjerde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2011 - Kjøreveg		Oppheving av eiendomsgrens
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2013 - Torg		Avkjørsel
	2015 - Gang-/sykkelveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrens		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrens		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 12.02.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 327077/8650515
 Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Borggata 12A - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min	0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	4 min	0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	14 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	16 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	11 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	21 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

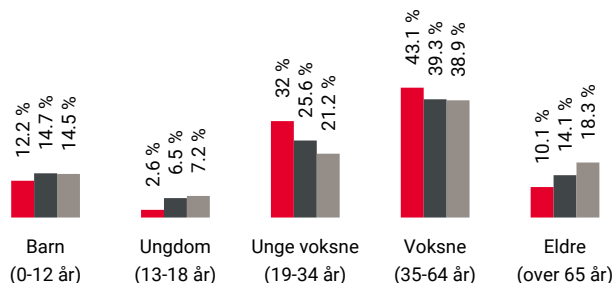
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Min Árbi	3 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	1 min 0 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



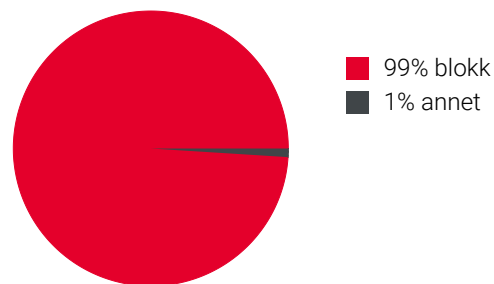
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- | | | |
|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Schubelersgate friområde balløkke | 3 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.2 km | |
| ⚽ Tøyen skole | 3 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.2 km | |
| 🚴 Tøyen Fitness og Tr.senter | 3 min | 🚶 |
| 🚴 Fresh Fitness Grønland | 6 min | 🚶 |

Boligmasse



«Sentralt, hyggelig og kult»

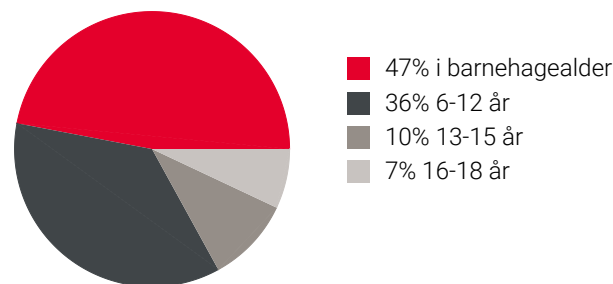
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|----------------------|-------|---|
| 📍 Tøyen Torg | 4 min | 🚶 |
| 📍 Boots apotek Tøyen | 4 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

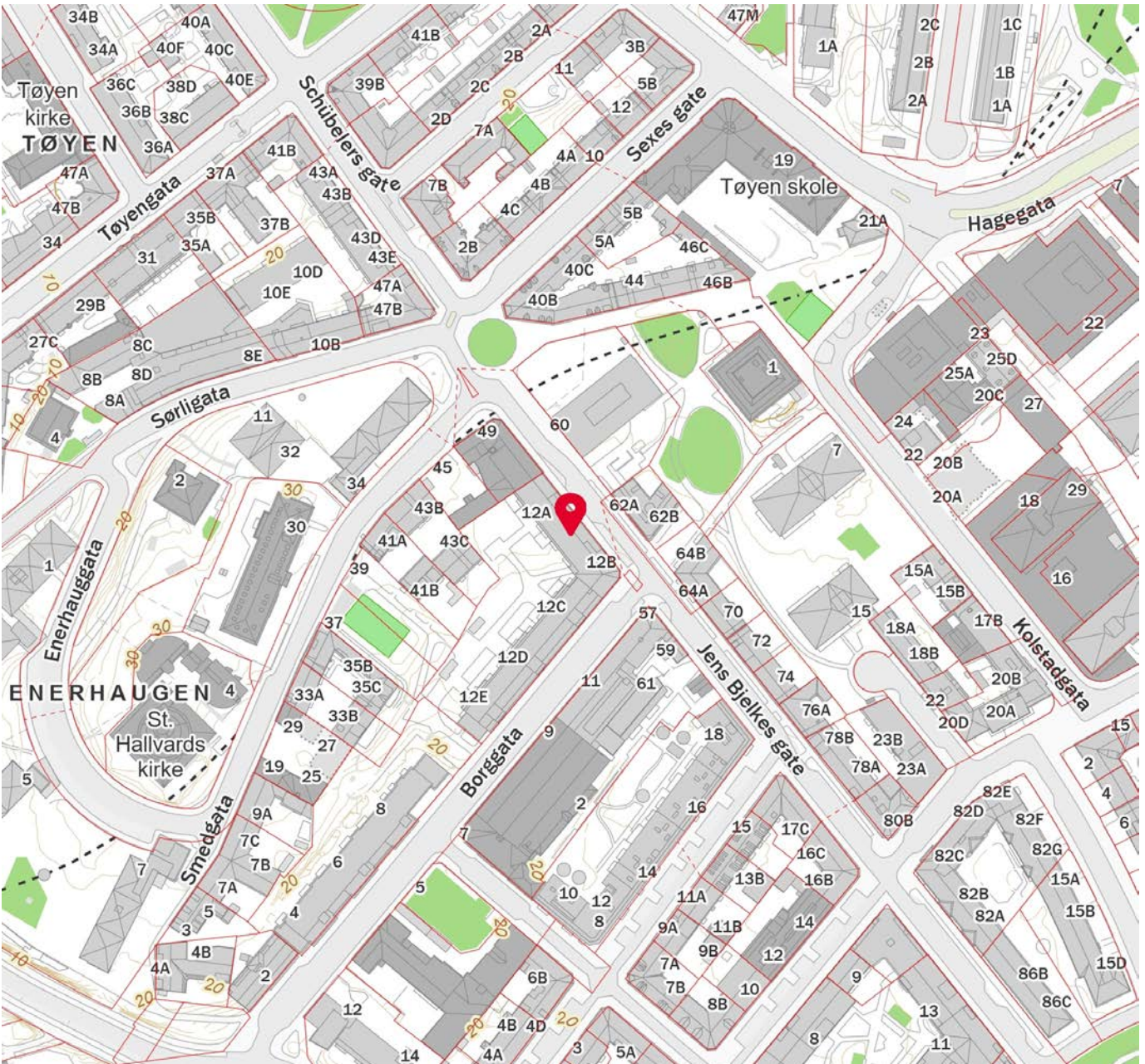


0% 60%

- | |
|---------------|
| Enerhaugen |
| Oslo og omegn |
| Norge |

Sivilstand

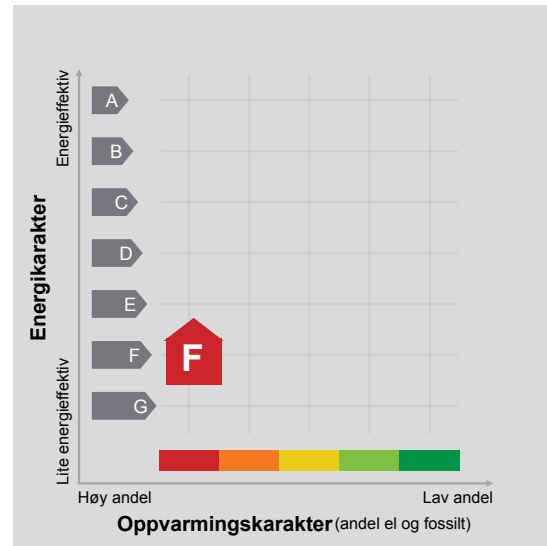
		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

ENERGIATTEST

Adresse	Borggata 12A
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	91
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80583222
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-79336
Dato	13.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Annen bolig

Byggeår 1988

Bygningsmateriale:

BRA: 80

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

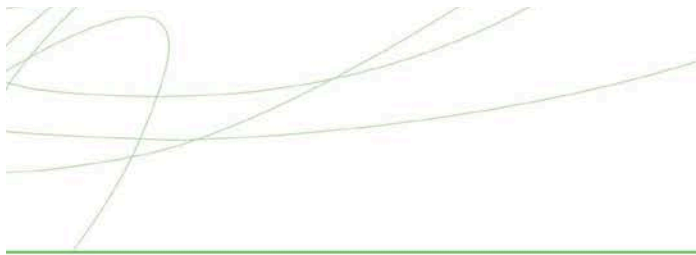
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

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>)

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 12A	80583222	H0602	91	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	ANNEN BOLIG
Byggeår	1988

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	35 m ²
Areal tak	80 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	80 m ²
Totalt BRA	80 m ²
Oppvarmet luftvolum	200 m ³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,24 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	191,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	5,00 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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.11.2023

Henvi­ning til dokumen­ta­sjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	113,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	181,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 455 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 363 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 455 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 455 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 455 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Arbeidssted Borggata 12-20, Jens Bjelkes gate 59-61	Journalnr. 86/952	Tegn. nr. 1,2,3,4 - --11.
---	-----------------------------	-------------------------------------

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input type="checkbox"/> B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | <input checked="" type="checkbox"/> H. Utømsplan være innsendt og godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> I. Rivemelding være innsendt og godkjent. |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | <input checked="" type="checkbox"/> J. Sammenføring av eiendommene være ordnet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | <input checked="" type="checkbox"/> K. Arbeidstilsynets godkjennelse foreligge. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sven Sandberg
Overarkitekt

Bente Hegna
Ark.ass.

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 21. juli 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Borggata 12-20, Jens Bjelkesgate 59-61.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.

Byggemelder

Anker & Hølaas, Kirkegt. 32, 0153 Oslo 1.

Ansvarshavende

Leiv Jordal, c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S, P.b. 9006 - Vaterland,
0134 Oslo 1.

Journalnr.

86/952

Avsluttende synsforretning

17.7.89.

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

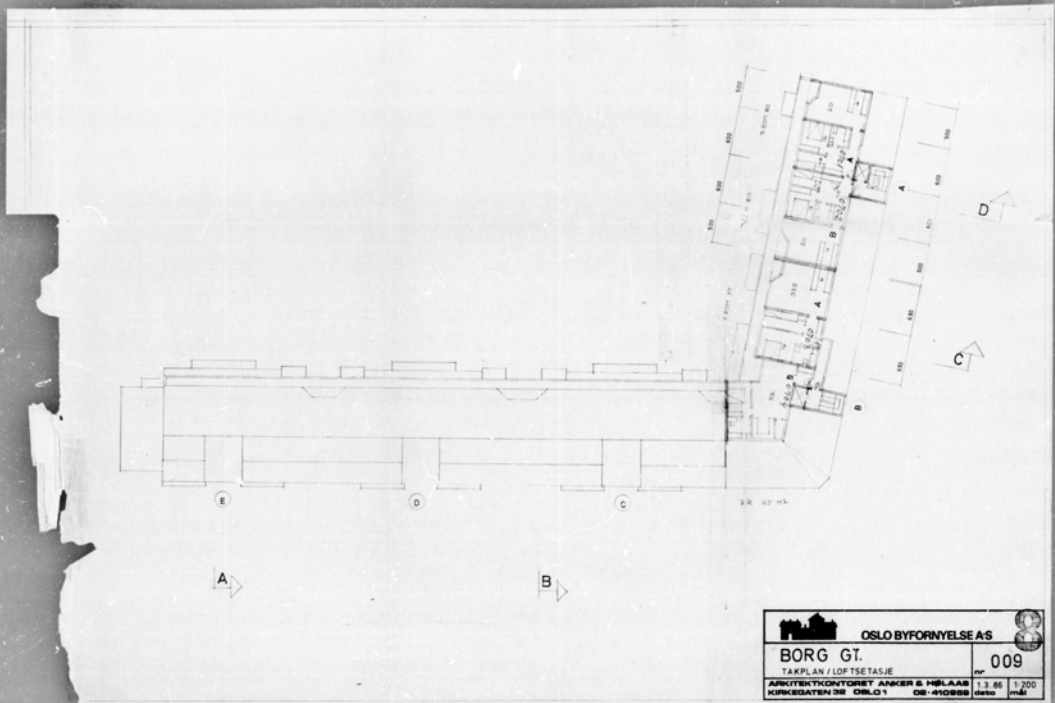
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



For bygningssjefen



Bygningssjefen

Jan O. Davidsen



 OSLO BYFORNYELSE AS		
BORG GT.		009
<small>TAKPLAN / LOFTSETASJE</small>		<small>1:3.86 1:200</small>
<small>ARKITEKTkontor ANKER & HØILAND</small>		<small>DR-410288</small>
<small>KORSGATEN 28, OSLO</small>		<small>1988</small>



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Borggata 12A
0650 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre HoltTelefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre