

Nabolagsprofil

Eiriks gate 18 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyen skole	4 min
Linje 5N, 60	0.3 km
Tøyen	6 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
Oslo S/Bussterminal	12 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	1 km
Heimdalsgata	13 min
Linje 17	1.1 km
Tøyen stasjon	16 min
Linje RE30, R31	1.2 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	4 min
351 elever, 17 klasser	0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	7 min
199 elever, 13 klasser	0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	12 min
495 elever, 21 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	13 min
616 elever, 46 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min
429 elever, 30 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole	20 min
576 elever	1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

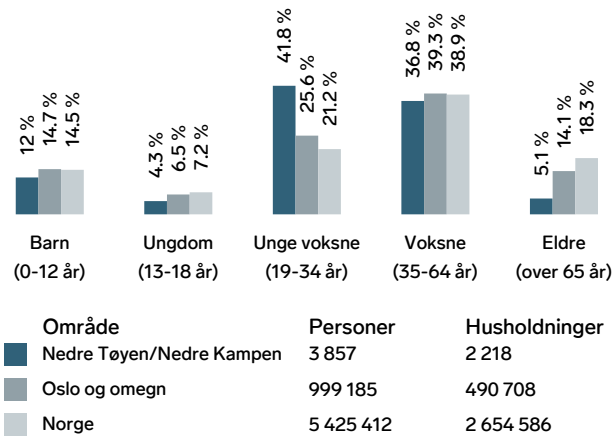
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Barnehager

Min Árbi	4 min
Langleiken barnehage (1-5 år)	4 min
29 barn	0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	5 min
27 barn	0.4 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate	1 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Coop Extra Borggata	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

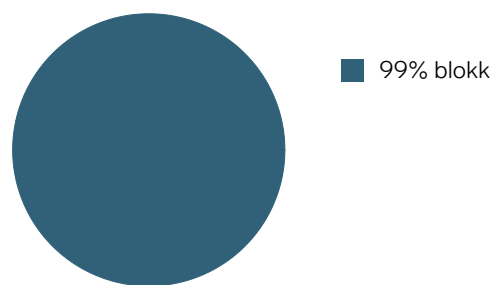
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Schubelersgate friområde balløkke Ballspill 4 min  0.3 km
-  Tøyen skole Aktivitetshall, ballspill 4 min  0.3 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 4 min 
-  Fresh Fitness Grønland 6 min 

Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

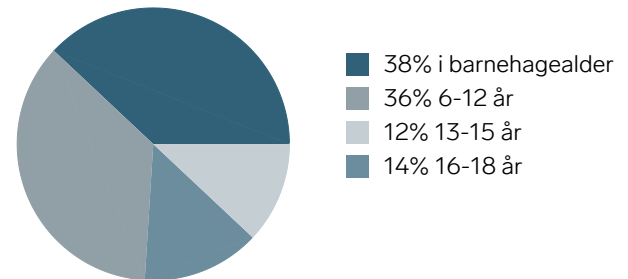
Sitat fra en lokalkjent



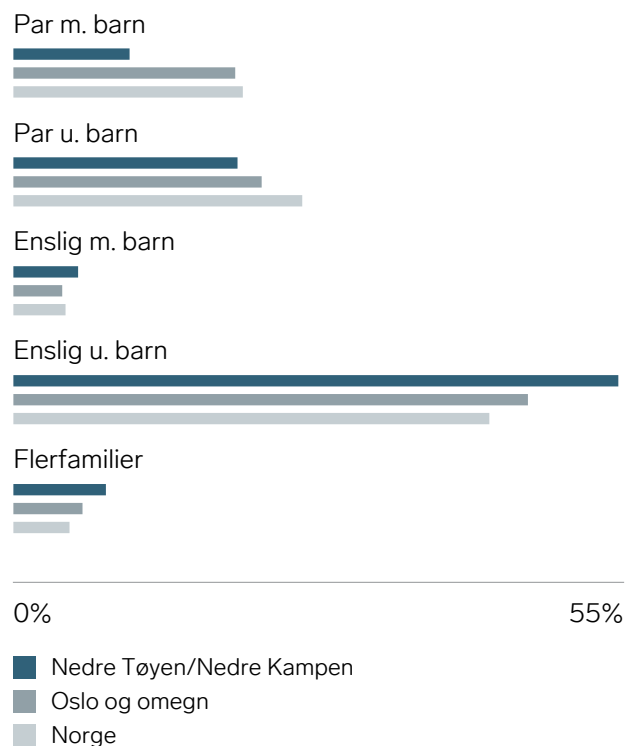
Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 5 min 
-  Boots apotek Tøyen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

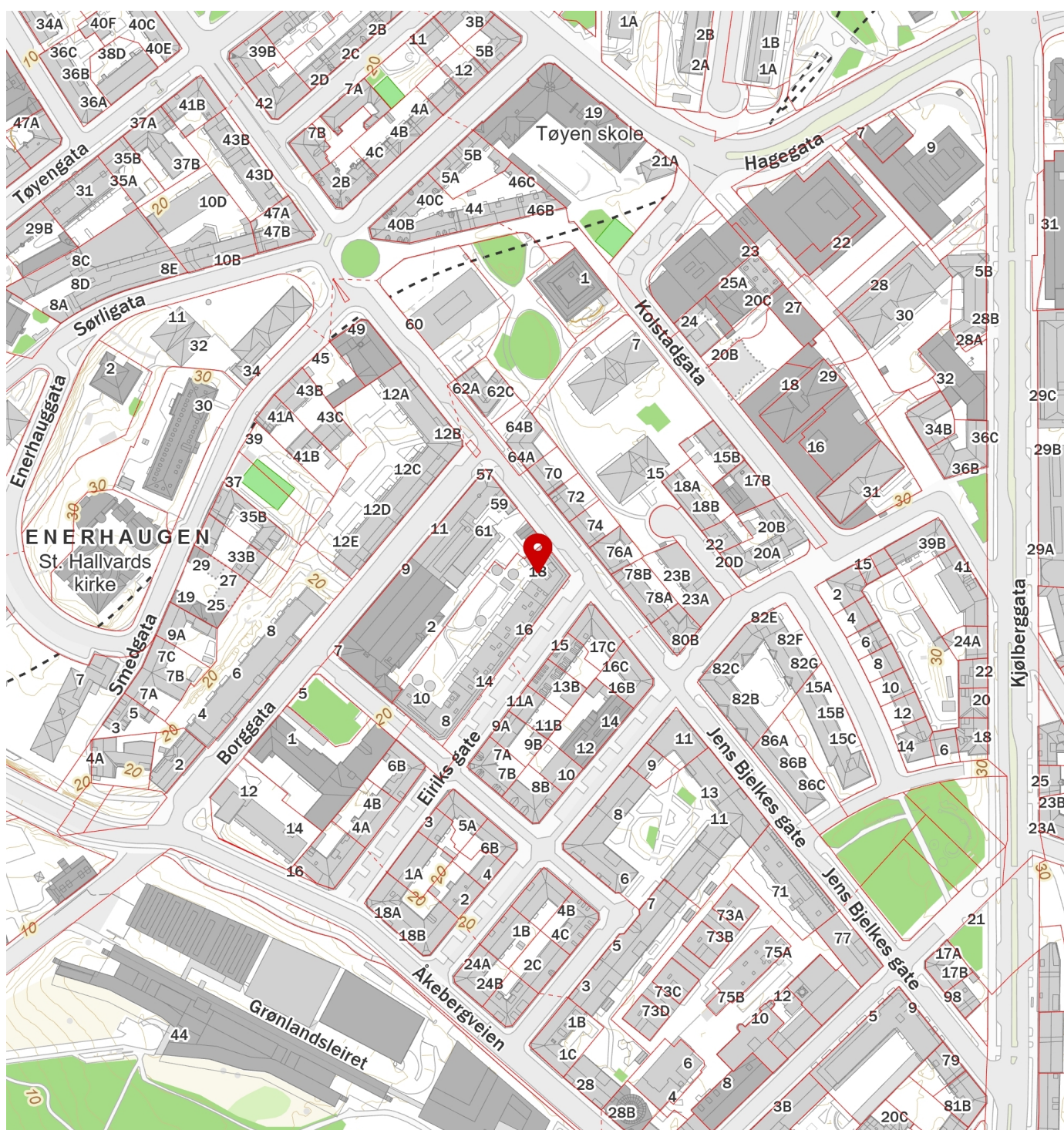
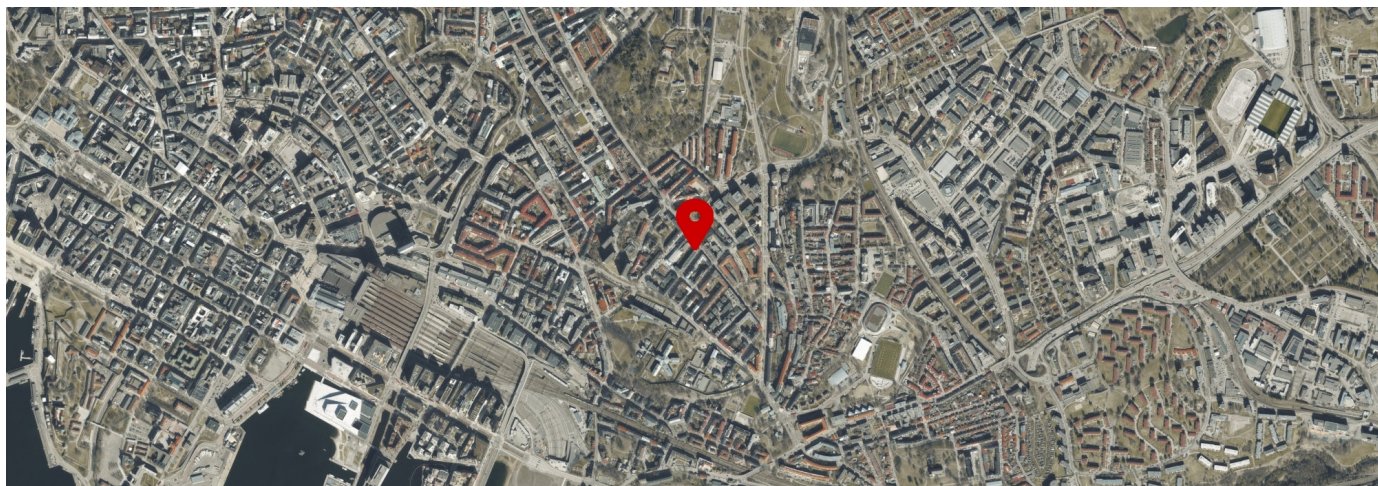


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250124
Adresse	Eiriks gate 18		
Postnr.	0650	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 6 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr 83978938
Selger 1 Fornavn	Onar	Etternavn	Digernes Aase

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

7 days offshore as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye flis/membran av fagperson, montering av innredning egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

7 days offshore as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran og flis i dusj

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Epost fra firma på arbeidet som er utført.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Ikke søknadspliktig

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Jeg, montering av baderomsinnredning, 2025

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kampen Installasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montering av termostat, bad, juli 25.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har ikke mottatt noe enda, usikker på hva som har vært fra før jeg kjøpte.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Eiriks gate 18
0650 OSLO
Gnr./Bnr.: 231/619
Seksjonsnr. : 2
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 55 m²

Totalt bruksareal (BRA): 55 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.07.2025
Referansenummer	15073527
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0124
Hjemmelshaver/selger	Onar Digernes Aase
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Onar Digernes Aase
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	08.07.2025 13:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Eiriks gate 18
Postnummer/sted	0650 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	231/619
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 3405 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2004		

Byggemåte

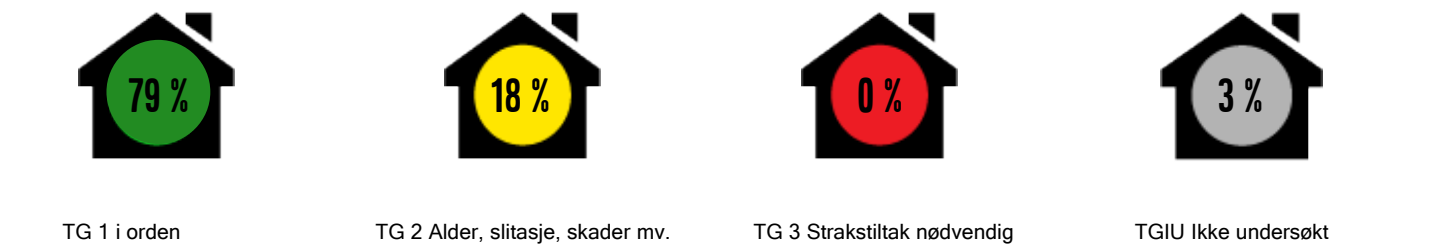
Selveierleilighet i Sameiet Borghaven beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet består av 140 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sykkelparkering, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Felles takterrasse. Sameiet har noe parkeringsplasser til utleie. Plassene reguleres etter ventelister. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over seks etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i pussede og malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med karmen av tre og aluminium i 2-lags glass fra byggeår. Oppvarming med gulvvarme på bad samt radiatorer. Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller merket nr 3.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	50			50	
	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom				
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	50	5		55	
Total bruksareal: 55 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 50 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom med sluk fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2025. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Dusj på gulv med glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Frittstående toalett. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,8 %, temperatur 22,9 grader C og duggpunkt 11,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 41 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater vegger	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt kan ikke utelukkes. Vannlås er silikonert fast. Dette er uheldig med tanke på tilstrekkelig rengjøring av sluk. Tiltak anbefales.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel samt oppvaskmaskin. Integrert komfyr og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Overflater vegger	Det registreres riss/sprekk i veggflis ved platetopp/vindu. Dette er vurdert til å være av estetisk karakter.
	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

 Overflater gulv | Det registreres enkelte svelleskader/merker på laminatgulvene. Dette er vurdert til å være fra tidligere vannsøl.

 **TG 2** Innerdører | Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong. Det er gjort målinger i følgende rom: Entré og soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling | Det er mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 7 mm i entré og 3 mm i soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør, plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og vannmåler plassert i soverom. Fordelerskap for vannbåren varme plassert i entré. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i kombinasjon med tilluftsventiler i vegger. Tilknyttet felles varmtvann.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | TG2 gjelder fordelerskap i soverom. Fordelerskap har rustdannelser (innvendig). Dette er vurdert til å være fra tidligere kondens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Felles varmtvann.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med karmen av tre og aluminium i 2-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Selger anskaffer dette i ettertid.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad er målt til 2,18 meter. Øvrige rom er målt til 2,41 meter.

Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt. Datert 21.06.2002.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt dokumentasjon vedrørende oppgraderinger på bad. Utført av 7 Days Offshore AS. Datert 01.04.2025.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæringer er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt og signert. Datert 07.07.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET BORGHAVEN

Avstemming Microsoft Forms

Stemmegeving: 4.mars til og med 14. mars kl 23.59

[Link til stemmeskjema](#)

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. FORSLAG OM INSTALLASJON AV LUFTEVINDU- Se vedlegg

Forslaget innebærer vedtektsendring og krever 2/3-dels flertall.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo 4. mars 2025

Styret i Sameiet Borghaven

Styrets årsrapport

Styret har i forrige styreperiode bestått av 5 faste styremedlemmer, og 1 vara. Styret jobber målrettet med å ivareta en balansert styresammensetning, og i perioden som har vært, ønsker styret å trekke frem særlig følgende forhold:

Kommunikasjon. Styret har lagt stor vekt på rask og effektiv kommunikasjon med beboerne, og vi tilstreber at de aller fleste henvendelser besvares så fort som mulig, og gjerne innen 1-2 dager. Styret håper beboere er fornøyd med det målrettede fokuset på tilgjengelighet.

Garasje. I løpet av 2024 har styret gjennomført en rekke rehabiliteringstiltak i garasjen. Dette har blitt finansiert gjennom en svært vellykket reforhandling av leieavtalen med Viken Fiber, som gjorde at kostnadene for disse rehabiliteringstiltakene ble dekket utenfor felleskostnadene. Disse tiltakene var svært viktig å få gjennomført, da det stanset begynnende skadeutvikling i betongens armeringsjern, noe som ville blitt svært kostbart om forholdene hadde fått utvikle seg noen år til. Dette viser viktigheten av målrettede tiltak og at vedlikehold gjøres så tidlig som mulig, som reduserer kostnadene sameiet må betale. I tillegg har styret også fått gjennomført en grundig utredning av permanente løsninger for overvannshåndtering. Dette viste seg ikke regningssvarende på nåværende tidspunkt, men vil bli vurdert utført på et senere tidspunkt som en sentral del av et større rehabiliteringsprosjekt for garasjen.

Økonomi. Styret har hatt et målrettet fokus på å gjøre driften så kostnadseffektiv som mulig, slik at kostnadsøkninger på felleskostnadene ut til beboerne blir så liten som overhodet mulig (noen boligselskap har måttet øke felleskostnadene med 20-30% - slike dramatiske økninger ønsker ikke vi). Styret har derfor bl.a byttet til Solibo som forretningsfører, og dette er noe som sparer sameiet for betydelige årlige beløp. Styret har også vært aktiv på reforhandling av andre eksisterende kontrakter med fokus på kostnadsreduksjoner, og byttet andre leverandører, verifisert at eksisterende avtaler er på markedsmessige vilkår, eller å verifisere at kvalitet svarer til pris. Dette sikrer at beboerne i sameiet må betale så lite som mulig samtidig at tjenesteleverandører gir oss gode tjenester tilbake. Vi håper at beboerne er fornøyd med styrets målrettede innsats for en kostnadseffektiv drift av sameiet.

Sikkerhet. For å styrke den fysiske sikkerheten i sameiet har styret skiftet ut dørene i garasjen til sikkerhetsdører. Før dette byttet ville en brann i garasjen ha medført at det kom brannrøyk inn i trappeløpene, med potensielle følger det kunne ha fått for helse og sikkerhet. Sikkerhetsdørene tilfredsstiller nå brannklassifiseringer, slik at en brann i garasjen ikke vil sette beboernes helse i fare. I tillegg har styret gjennomført en større brannsikring i taket i garasjen. Før denne brannsikringen ble utført, ville en brann kunne medføre at brannrøyk også gikk inn i leiligheter via røropplegg, men dette er nå utbedret.

Det er også satt inn en ny garasjeport med dør, slik at vi har nå fått enda en ny rømningsvei. Disse tiltakene gjorde at det ble helt tett i garasjen, og det skapte problemer med at dørene ikke gikk i lås. Dette har tatt tid å utbedre, men alt skal være i orden pr. nå. Styret beklager de ulempene det har medført at dørene ikke gikk i lås, men håper at beboerne setter pris at det nå skal være mye tryggere å bo i sameiet fra et brannvernperspektiv. I tillegg har sameiet vært utsatt for en rekke innbrudd i året som var, og de nye sikkerhetsdørene er svært motstandsdyktige mot innbrudd, og også på dette punktet antar vi at den økte sikkerheten gir en økt følelse av trivsel i sameiet.

Energieffektivisering. Styret har inngått dialog med en rekke leverandører om bestilling av en omfattende ENØK-rapport. Underveis i denne dialogen har både Arbeiderpartiet og Høyre foreslått fastprismodeller på strøm som gjør at omfattende investeringer i energieffektivisering ikke nødvendigvis vil lønnsomt. Styret har derfor besluttet å stanse alt videre arbeid med energieffektivisering og solcellepanel frem til regelverket omkring energiinnkjøp har blitt avklart, da styret ønsker ikke ønsker å investere penger på tiltak som ikke er regningssvarende. Foruten dette ser vi at etterisolering av varmbærende rørkomponenter og andre ENØK-tiltak gir sameiet betydelige besvarelser i form av f.eks lavere fyringskostnader, samt at varmtvannet kommer raskere i springen, særlig i leiligheten i de ø.

Vedlikehold. I 2024 har styret sørget for installasjon av en ny garasjeport, samt overgang til en moderne 4G-basert portåpner. Dette har forbedret både driftssikkerhet og brukeropplevelse for beboerne. I tillegg har styret igangsatt innkjøp av oppdaterte vedlikeholdsrapporter både på betongen i garasjen (som har kjente feil) og bygningsmassen forøvrig.

Reduksjon av skaderisiko. Styret har gjennom montering av fuktmålere avverget en rekke vannlekkasjer i 2024, så status på dette er at prosjektet har vært svært vellykket og spart sameiet og beboere for betydelige beløp og ulemper.

Dugnader. Styret har gjennomført vår- og høstdugnader, og containerutsett hvor beboere kan kaste søppel.

Rettslige prosesser. Styret håndterer en rettsprosess med en seksjonseier som bestrider plikt til å betale egenandelen ved en vannlekkasje, til tross for at vedkommende har vedlikeholdsansvar for forholdene som forårsaket skaden (styret har innhentet juridisk bistand fra OBOS Advokatene på dette punktet). Selv om tvistesummen er relativt beskjeden (ca. 13 000 kr), anser styret det som prinsipielt viktig å sikre likebehandling av alle beboere ved at seksjonseiere ikke kan fremme grunnløse krav mot sameiet og dermed oppnå særbehandling i strid med regelverket. Det er viktig for styret at fellesskapets midler forvaltes i tråd regelverket og på en betryggende måte. Når eierseksjonsloven fastslår at seksjonseiere "skal" dekke kostnader de selv er vedlikeholdsansvarlige for, og sameiets vedtekter slår fast at seksjonseiere "skal" dekke egenandel ved forsikringstilfeller som skyldes deres eget ansvar, har ikke styret annet

valg enn å avvise seksjonseierens krav. Foruten dette gjennomfører styret tvangssalg av en leilighet for å kreve inn ubetalte felleskostnader.

Hjemmelsforhold i garasjen. Styret gjennomfører også en opprydding i hjemmelsforholdene i garasjeseksjonens grunnboksblad, slik at en garasjeplasseier får tinglyst parkeringsplassen sin (det er fysisk 84 parkeringsplasser men kun 83 ideelle andeler i grunnboksbladet).

Uvedkommende på sameiets arealer. Det har i perioden vært meldt inn en rekke tilfeller hvor uvedkommende har oppholdt seg på sameiets arealer for å bruke rusmidler, særlig når det har vært kaldt ute. Styret oppfordrer derfor alle til å sørge for at dører går i lås bak seg, og ikke slippe inn uvedkommende. Observerer man uvedkommende på sameiets arealer så anbefaler styret at vektertjenesten kontaktes, de vil være på plass innen 10. minutter fra utrykning (kontaktinfo på borghaven.com/leverandorer). Styret anbefaler at beboere ikke forsøker å bortvise disse selv.

Årsregnskap 2024

for

Borghaven Boligsameie

Orgnr: 987 456 256

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 122 507	1 785 423
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	561 943	-662 915
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	561 943	-662 915
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 684 450	1 122 508
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 712 025	2 472 180
Kortsiktig gjeld	1 027 575	1 349 673
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 684 450	1 122 507

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 836 072	5 016 803	5 489 000	5 314 724
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 012 315	756 186	40 000	1 989 060
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 848 387	5 772 989	5 529 000	7 303 784
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	40 185	38 246	38 000	40 200
Styrehonorar/Lønn	4	285 000	271 245	285 000	295 000
Forsikring		528 847	520 483	600 000	650 040
Forretningsførsel	5	159 150	183 818	195 000	139 200
Revisjon		6 317	17 137	20 000	6 400
Kommunale avgifter		858 591	888 388	1 031 000	1 209 960
Energi/fyring		113 552	137 917	220 000	1 705 920
Kabel-TV/internett		222 552	222 533	218 000	225 000
Vedlikehold	6	1 491 666	2 774 599	1 875 000	1 481 000
Vaktmestertjenester	7	601 931	703 535	0	575 640
Renhold	8	374 350	392 063	0	390 000
Andre driftskostnader	9	791 255	373 035	1 007 500	618 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 473 395	6 522 999	5 489 500	7 337 200
DRIFTSRESULTAT		374 992	-750 009	39 500	-33 416
Finansinntekter	10	188 817	87 094	60 000	57 960
Finanskostnader		1 866	0	0	1 080
RESULTAT FINANSPOSTER		-186 951	-87 094	-60 000	-56 880
Resultat		561 943	-662 915	99 500	23 464
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	561 943	-662 915		
SUM DISPONERING		561 943	-662 915		

Balance 2024

	Note	Balance 2024	Balance 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		204 918	14 681
Forskuddsbetalte kostnader	12	241 451	0
Utlegg skadesaker		51 191	51 191
KLP fond	13	1 910 470	1 674 625
Bankinnskudd		303 995	731 683
SUM OMLØPSMIDLER		2 712 025	2 472 180
SUM EIENDELER		2 712 025	2 472 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	1 684 450	1 122 507
SUM EGENKAPITAL		1 684 450	1 122 507
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		435 189	1 141 362
Brenselregnskap	14	109 782	208 311
Forskuddsbetalt inntekt		330 000	0
Annen påløpt kostnad		152 604	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 027 575	1 349 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 712 025	2 472 180

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	2024
Kabel-TV/Internett	215 172
Elbillading	1 724
Garasjer	16 700
Oppvarming	224 996
Dugnad	122 200
Parkering	291 900
Refusjoner	17 594
Annen inntekt	122 029
Sum annen driftsinntekt	1 012 315

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til 40 185.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 285 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024-31.12.2024	65 000
Forretningsførsel fra 01.01.2024-30.06.2024	94 150
Sum forretningsførsel	159 150

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	55 785
Vedlikehold bygninger	719 537
Vedlikehold VVS	110 573
Vedlikehold elektro	53 429
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	39 309
Drift/vedlikehold heis	13 834
Vedlikehold brannsikring	229 540
Vedlikehold parkering/garasje	82 644
Service brannsikring	33 045
Serviceavtale VVS	8 688
Serviceavtale heis	116 783
Vedlikehold teknisk anlegg	28 500
Sum vedlikehold	1 491 666

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	547 921
Vaktmestertjenester tillegg	54 011
Sum Vaktmestertjenester	601 931

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	10 688
Renhold	300 750
Renhold tillegg	62 913
Sum renhold	374 350

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	191 538
Containerleie	3 366
Driftsmaterialer	7 605
Nøkler og låser	29 065
Annet driftsmateriale	240
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	23 161
Dører og porter	290 477
Konsulenthonorar	140 956
Juridisk bistand	9 750
Andre kostnader tillitsvalgte	4 624
Vakthold	42 592
Annen fremmed tjeneste	16 889
Trykksaker	311
Annen kontorkostnad	255
Telefon	618
Porto	400
Øredifferanser	1
Bank og kortgebyrer	6 185
Annen kostnad	13 222
Sum andre driftskostnader	791 255

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	64 688
Verdiøkning av finansielle instrumenter	124 082
Annen finansinntekt	47
Sum finansinntekter	188 817

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 122 507
Overført til/fra egenkapital	561 943
Opptjent egenkapital 31.12	1 684 450

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	154 154
Andre forskuddsbetalte kostnader	87 297
Sum forskuddsbetalte kostnader	241 451

NOTE 13 - FONDSPARING I KLP

KLP Kort Horisont P

Beholdning pr. 01.01.24	1 110 179	
Tegning av verdipapirfond 2024	4 838	
Innløsning av verdipapirfond 2024	260 000	
Forhåndsbetalt utbytte	18 869	
Verdiutvikling i perioden	72 442	
Markedsverdi pr. 31.12.24		927 459

KLP Likviditet P

Beholdning pr. 01.01.24	602 137	
Tegning av verdipapirfond 2024	1 348 202	
Innløsning av verdipapirfond 2024	981 277	
Forhåndsbetalt utbytte	48 946	
Verdiutvikling i perioden	13 949	
Markedsverdi pr. 31.12.24		983 011

SUM FONDSPARING I KLP	1 910 470	
------------------------------	------------------	--

NOTE 14 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader på oppvarmingsanlegg	340 210	
Betalt fra eierne	449 992	
SUM BRENSELREGNSKAP	109 782	

Deltakere

KRISTOFFER ROHEIM JUSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

03-03-2025 14:11:25 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kristoffer Roheim Justad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1508075

Kristoffer Roheim Justad
kristoffer.justad@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.95.241.180

CHRISTIAN BRUN LØKKEBERG Norge

Signert med Norsk BankID

03-03-2025 14:14:17 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Christian Brun Løkkeberg
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1312674

Christian Brun Løkkeberg
c.b.lokkeberg@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.249.16

ELINE MARIA MEEN Norge

Signert med Norsk BankID

03-03-2025 16:16:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Eline Maria Meen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-3218248

Eline Maria Meen
meeneline@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 185.152.35.147

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Frederik Munch Rasmussen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-4077644

Frederik Rasmussen
frederikmr@live.dk

03-03-2025 17:09:18 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.193.51

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Stian Kristoffer Ruud
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1192067

Stian Kristoffer Ruud
stian.ruud2@gmail.com

03-03-2025 14:33:42 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.215.58

Stian Ruud fremmer følgende:

Forslag:

Stian Ruud foreslår at årsmøtet stemmer over installasjon av et nytt luftvindu (100 x 50 cm) i oppg. 14, 6. etasje for leilighet H601. Vinduet vil ha samme stil og materialvalg som de øvrige vinduene i sameiet, slik at byggets fasade opprettholder en ensartet estetikk. Ved et vedtak fra årsmøtet og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, vil en profesjonell aktør få i oppdrag å installere vinduet. Varsling til naboer vil skje i henhold til retningslinjene fra Plan- og bygningsetaten.

Vi viser til eierseksjonsloven § 33, tredje ledd: «I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder». Dette forslaget utgjør slik et samtykke.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, under forutsetning av at:

1. Styret får fullmakt fra årsmøtet til å godkjenne en konkret søknad fra søker.
2. Seksjonseier stemmer for en vedtektsendring som pålegger seksjon 132 vedlikeholdsansvar for vinduet.

Viktige vurderingsmomenter for om styret skal godkjenne søknaden, vil være at vinduet harmonerer estetisk med øvrige vinduer på fasaden, samt at eventuell godkjenning fra offentlige myndigheter som kommunen og Plan- og bygningsetaten er innhentet om nødvendig, at utførende entreprenør har dokumentert nødvendig kunnskap og innehar nødvendige ansvarsforsikringer, og andre forhold som er av relevans.

Forslag til votering:

Begge punktene må vedtas med 2/3 flertall for at forslaget skal tre i kraft:

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne en søknad fra Stian Ruud om installasjon av et nytt vindu på fellesarealene. Viktige vurderingsmomenter for om styret skal godkjenne søknaden, vil være at vinduet harmonerer estetisk med øvrige vinduer på fasaden, samt at eventuell godkjenning fra offentlige myndigheter som kommunen og Plan- og bygningsetaten er innhentet om nødvendig, at utførende entreprenør har dokumentert nødvendig kunnskap og innehar nødvendige ansvarsforsikringer, og andre forhold som er av relevans. Fullmakten er gyldig i 2 år fra årsmøtets vedtak. Hvis fullmakten utløper uten at styret har mottatt søknad, fjernes den nye § 15 i vedtektene.
2. Sameiets vedtekter tilføres en ny § 15, "Særlige vedlikeholdsreguleringer", som lyder: "Seksjon 132 har etter forslag til årsmøtet i 2025 fått tillatelse fra årsmøtet til å montere et nytt vindu, og seksjonseier samtykket ved å fremme forslag om denne vedtektsendringen til at vedlikeholdsansvaret for dette vinduet påhviler seksjon 132, jf. eierseksjonsloven § 33, tredje ledd."



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5556

Borghaven Sameiet

Velkommen til årsmøte i Borghaven Sameiet

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5556>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borghaven Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5556 Årsrapport kladd 2...pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer trer ut av styret:

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

Følgende styremedlem innstilles til opprykk fra vara til fast styremedlem:

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

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

- Christian Brun Løkkeberg

Følgende beboere har sagt seg villig til styreverv:

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Eline Maria Meen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Damien Shank
- Johannes Østrem

Valg av 2 styremedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for :

- Christian Brun Løkkeberg
- Stian Kristoffer Ruud

Sak 7

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

Forslag fremmet av:

Mehrbod Nasser, eier av seksjon 124

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

a)

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

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

b)

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

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

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

Vedlegg

2. Sak til årsmøte i Borghaven sameie.pdf

Sak 8

Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

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

Fordeler med kameraovervåkning

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

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

Ulemper med kameraovervåkning

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

Kostnader med kameraovervåkning

Styret har hentet inn følgende tilbud:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Diskusjonssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Intet vedtak fattet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Borghaven

Sameiet består av 140 seksjoner.

Sameiet Borghaven er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987456256, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 619

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

Sameiet Borghaven har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

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

Informasjon om styrets oppgaver, sammensetning, og arbeidsmetoder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



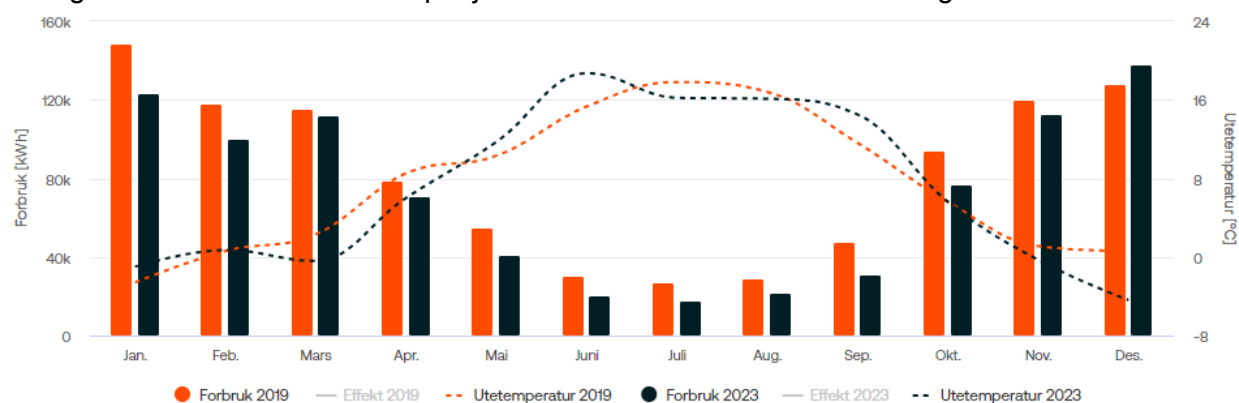
Smøremembran og fuktalarm: Som kommunisert har sameiet mottatt varsel fra Gjensidige om at sameiet sto i ferd med å miste sentrale forsikringsdekninger pga. hyppige vannlekkasjer fra

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

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

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

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



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

Slik sett virker det som at de energibesparende tiltak gjennomført av styret over tid nå har effekter. (I tillegg kan det påpekes at styret også har gjennomført energibesparende tiltak også i forbindelse med belysning, som bedre lysstyring, og overgang til LED-belysning, noe som også gir besparelser).

Fra et klimaperspektiv er det positivt med redusert energiforbruk, samtidig som dette også er gunstig fra et økonomisk perspektiv. Særlig med tanke på energiprisene har vært gjennomgående høye, og uten at det er noen utsikter til at prisene skal ned på gamle nivåer.

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

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

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

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

Vedlagte tabell viser utvikling i innskudd og avkastning for 2023:

31.12.2022 - 31.12.2023	Markedsverdi per 31.12.2022	Kjøp/salg (netto)	Verdiutvikling i perioden	Markedsverdi per 31.12.2023
KLP Kort Horisont P	582 947,38	475 000,00	52 232,10	1 110 179,48
KLP Likviditet P	0,00	573 000,00	29 136,78	602 136,78
Sum for hele året:	582 947,38	1 048 000,00	81 368,88	1 712 316,26

Følgende graf viser utvikling siden første innskudd 19. mars 2022



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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 2024:

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Borghaven Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borghaven Sameiet.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 19.02.2024
Styret i Sameiet Borghaven

Kristoffer Roheim Justad
Christian Brun Løkkeberg

Monica Haugen
Frederik Rasmussen

Ståle B. Kristoffersen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 400 256
Garasjeleie	273 075
TV	215 172
Dugnad	130 000
Parkeringsleie	9 400
Strøm/lys	600
Avregning dugnad	-10 700
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 017 803
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Dugnad	-1 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 016 803

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 246
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 246

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 271 245.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 5 577, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FONDSPARING I KLP**

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

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	51 191
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	51 191

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 350 000
SUM INNTEKTER	-1 350 000

KOSTNADER

Fjernvarme	1 141 689
SUM KOSTNADER	1 141 689

SUM ENERGIAVREGNING	-208 311
----------------------------	-----------------

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

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

Annen informasjon om sameiet

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

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

Vektertjeneste

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

Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Sameiet har avtale med Teamclean AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Se sameiets nettsider.

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Internett

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

Fjernvarme og avregning forbruk

Sameiet Borghaven får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning av fjernvarmeforbruk. Kontakt styret for nærmere informasjon. For spesifisert avregning, kontakt Brunata (brunata@brunata.no).

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har inngått en kraftavtale med Entelios AS som leverer strøm til fellesarealene til spotprisvilkår med finansiell forvaltning.

Energimerking

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

Innsendt sak til årsmøte i Borghaven sameie.

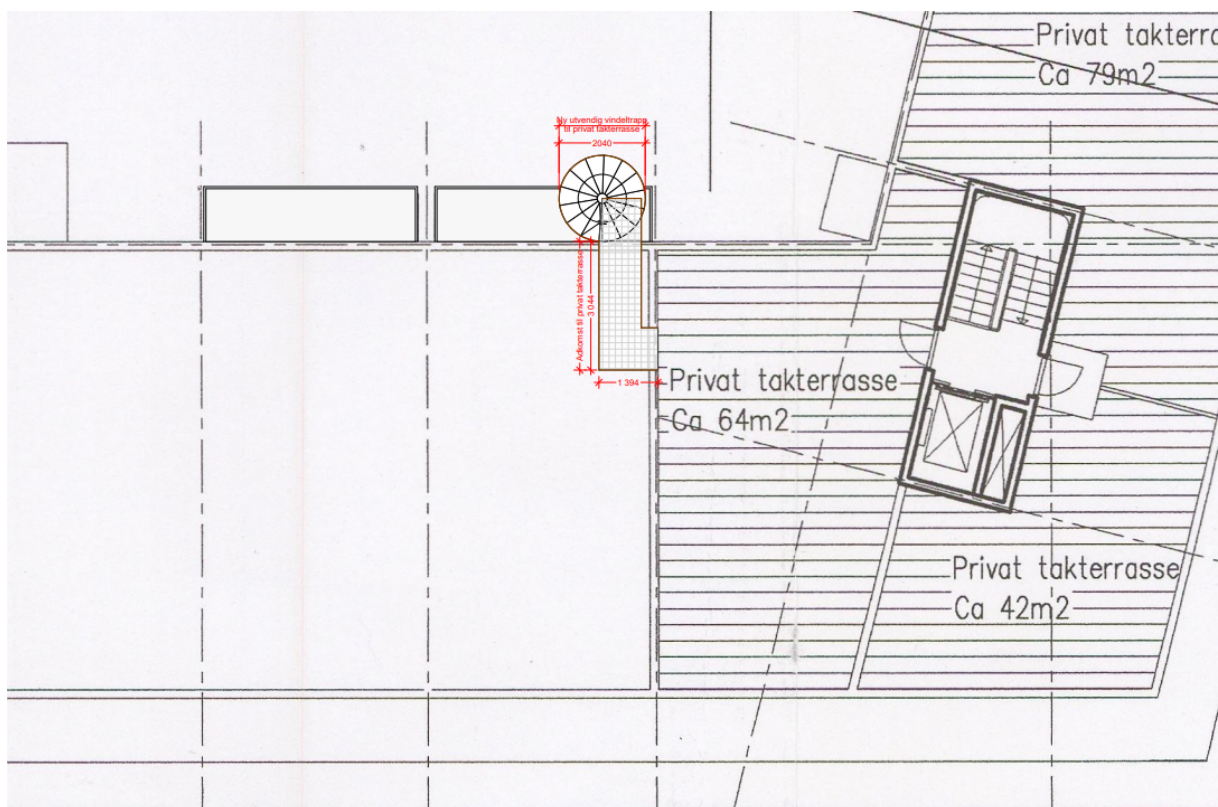
Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse – leilighetsnr 124/seksjonsnummer 124

Innledning

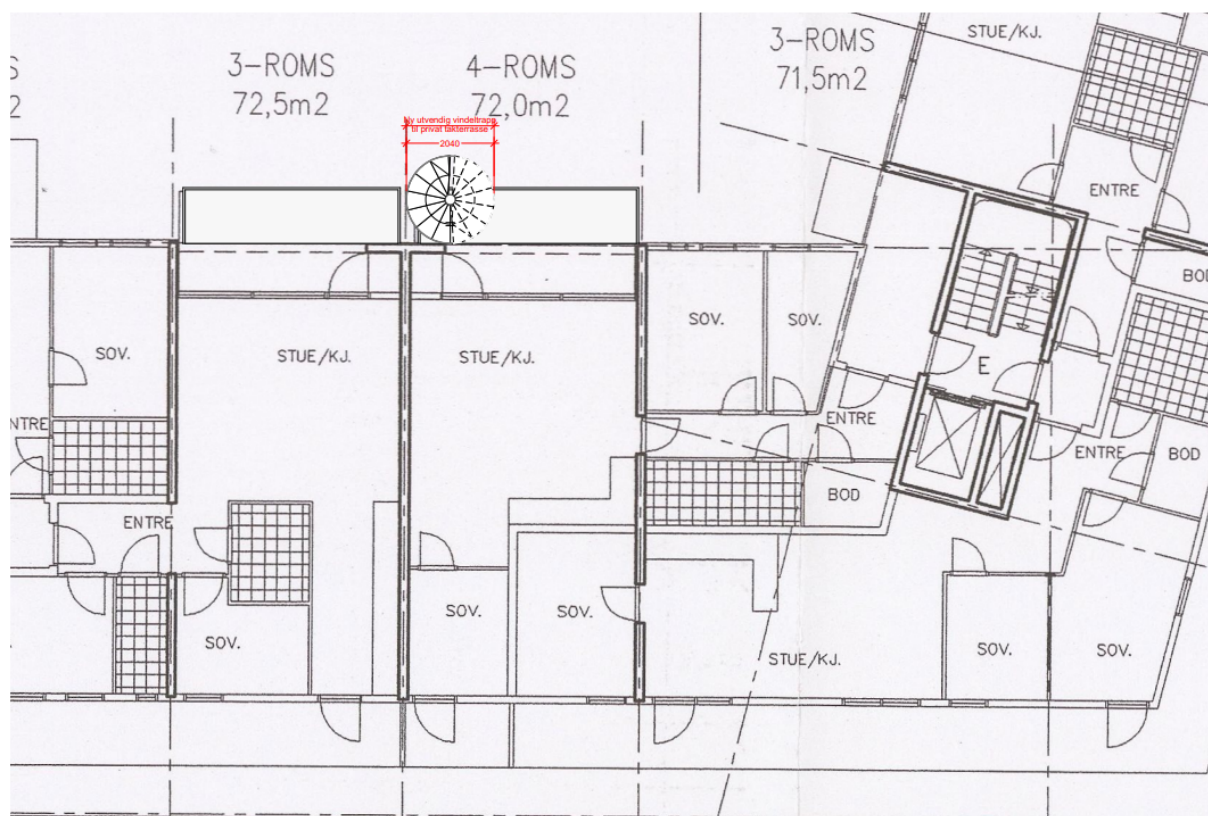
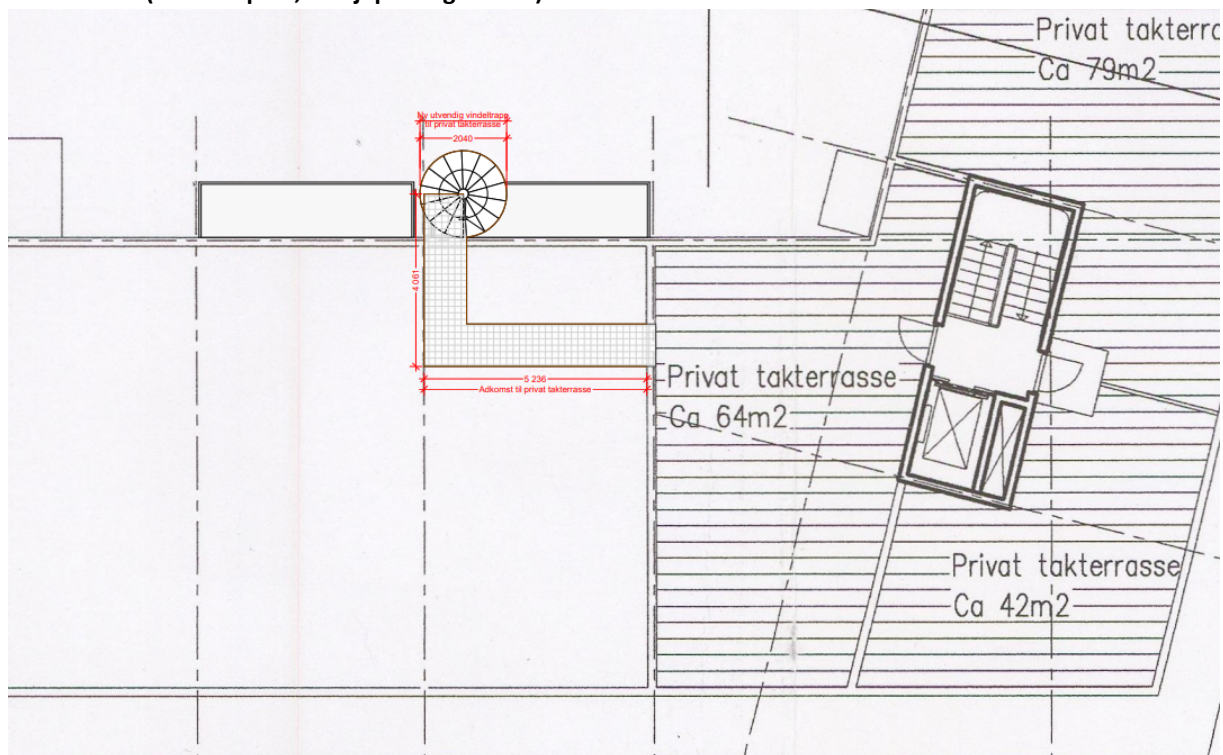
Mehrbod Nasseri, Eier av leilighetsnr 124 – seksjonsnr 124 – H0603 i Eiriks gate 18, 0650 Oslo søker med dette årsmøtet om godkjenning til å kunne montere en utvendig trapp mellom seksjons balkong og seksjonens takterrasse.

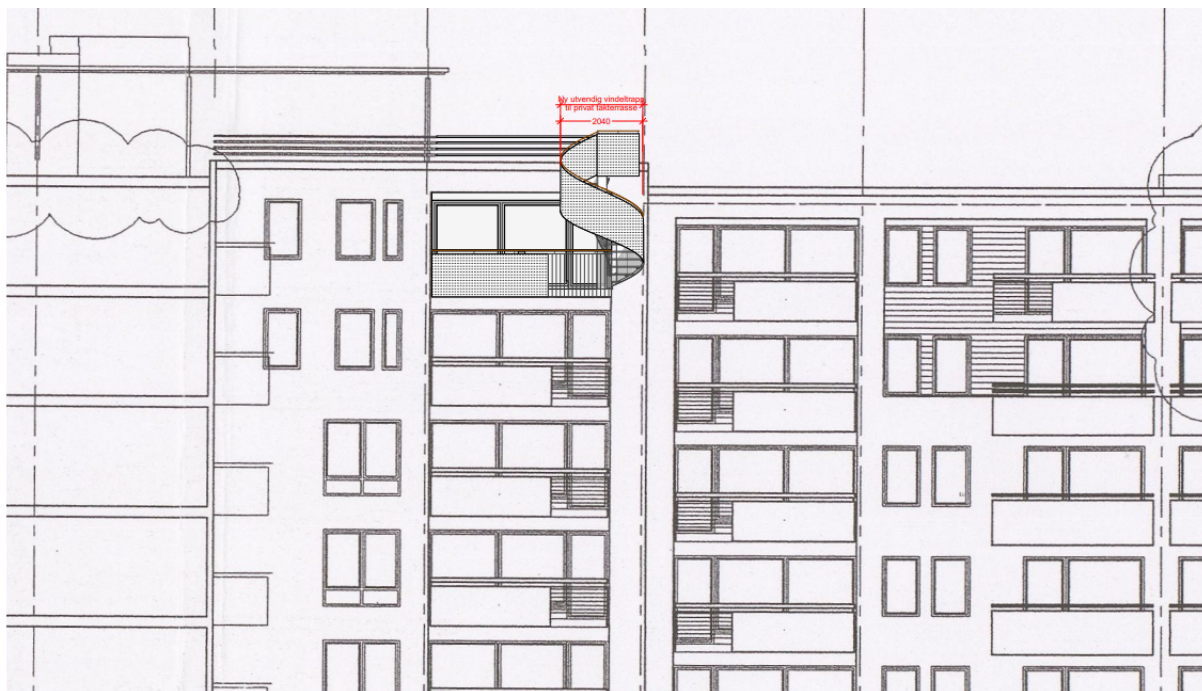
Nedenfor ligger to skisserte løsninger for vindeltrapp (vindeltrapp er eneste løsning som vil kunne godkjennes av Plan og bygg da den ikke dekker for vindu) som det ønskes at årsmøtet stemmer over. Skisserte løsninger er ment å gi årsmøtet tilstrekkelig forståelse for det ytre omfanget av en eventuell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

Alternativ 1 (kun vist i takplan).



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





Detaljert beskrivelse av tiltaket.

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

**Eiriks gate 18, 231/619
Sameiet Borghaven**

Mehrbod Nasser

Leilighetsnummer 124, H0603
Seksjonsnummer 124

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

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

Alternativ 1, foretrukket som prioritet 1 av tiltakshaver

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

Alternativ 2, foretrukket som prioritet 2 av tiltakshaver

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 5556 Selskapsnavn: Borghaven Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eline Maria Meen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Damien Shank

☐ Johannes Østrem

Styremedlem for (kun 2 skal velges)

☐ Christian Brun Løkkeberg

☐ Stian Kristoffer Ruud

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 8 Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Diskusjonssak

Intet vedtak fattet.

- ☐ For
- ☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Borghaven Sameiet

Organisasjonsnummer: 987456256

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer trer ut av styret:

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

Følgende styremedlem innstilles til opprykk fra vara til fast styremedlem:

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

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

- Christian Brun Løkkeberg

Følgende beboere har sagt seg villig til styreverv:

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

Innstilling

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eline Maria Meen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eline Maria Meen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Damien Shank (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Damien Shank

Johannes Østrem

Styremedlem for (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Brun Løkkeberg (35 stemmer)

Stian Kristoffer Ruud (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Brun Løkkeberg

Stian Kristoffer Ruud

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

Fremmet av: Mehrbod Nasseri, eier av seksjon 124

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

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

Styrets innstilling

Styret viser til det mottatte forslag over om å tillate bygging av en vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse, inkludert etablering av et gangfelt over taket fra toppen av vindeltrappen til den nevnte takterrassen. En viktig del av vurderingen er de estetiske endringene forslaget vil medføre for byggets fasade og det overordnede visuelle inntrykket av eiendommen. Installering av en vindeltrapp vil være synlig fra

omgivelsene og endrer byggets karakter. I tillegg vil trappen kunne gå nær naboers vinduer slik at disse bør konsulteres særskilt. Både forslag 1 og 2 innebærer også at gangbroen legger beslag på fellesareal som må kjøpes ut. Styret mener også at direkte berørte naboer må konsulteres særskilt. Styret har derfor følgende forutsetninger:

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

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

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

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

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 14

Antall stemmer mot saken: 23

Antall blanke stemmer: 11

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2

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

Antall stemmer for vedtak 1: 20

Antall stemmer for vedtak 2: 4

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Bakgrunn

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

Fordeler med kameraovervåkning

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

Ulemper med kameraovervåkning

- Noen beboere vil føle det som inngripende at når de oppholder seg i fellesareal så blir de filmet og opptaket lagret. Noen beboere vil antagelig forvente en viss grad av personvern i sitt hjem. Dette kan innebære en følelse av konstant overvåkning.
- Noen kamerasystemer har ansiktsgjenkjenning, og dette vil antagelig føles som ekstra inngripende.
- Selv om oppbevaring og håndtering av opptakene skal skje etter gjeldende personvernregler, så vil feil kunne skje. Persondata vil kunne komme på avveie pga. datainnbrudd og liknende. Det er alltid en risiko for at overvåkningsmateriale kan bli misbrukt.

- Innføring av kameraovervåkning vil føre til ekstra kostnader for sameiet, noe som innebærer at mer penger må hentes inn fra beboere over felleskostnadene, eller så må ambisjonsnivået på drift og langsiktig vedlikehold senkes.
- Det er ikke gitt at innbruddstyvene som har begått innbruddene i sameiet ville kommet tilbake selv om det ikke ble installert kameraovervåkning, da det kan være en omreisende gruppe slik at sameiet potensielt risikerer å kjøpe inn masse utstyr som det ikke er bruk for (men det omvendte kan også skje, at kameraene avverger innbrudd).
- Overvåkning garanterer ikke nødvendigvis en reduksjon i kriminalitet, og det kan kanskje argumenteres for at ressursene kunne vært brukt på andre forebyggende tiltak, og slik sett kan overvåkning kan gi en falsk følelse av sikkerhet, hvor folk antar at områder er tryggere enn de faktisk er.

Kostnader med kameraovervåkning

Styret har hentet inn følgende tilbud:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 24

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Diskusjonssak

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

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

Forslag til vedtak:

Intet vedtak fattet.

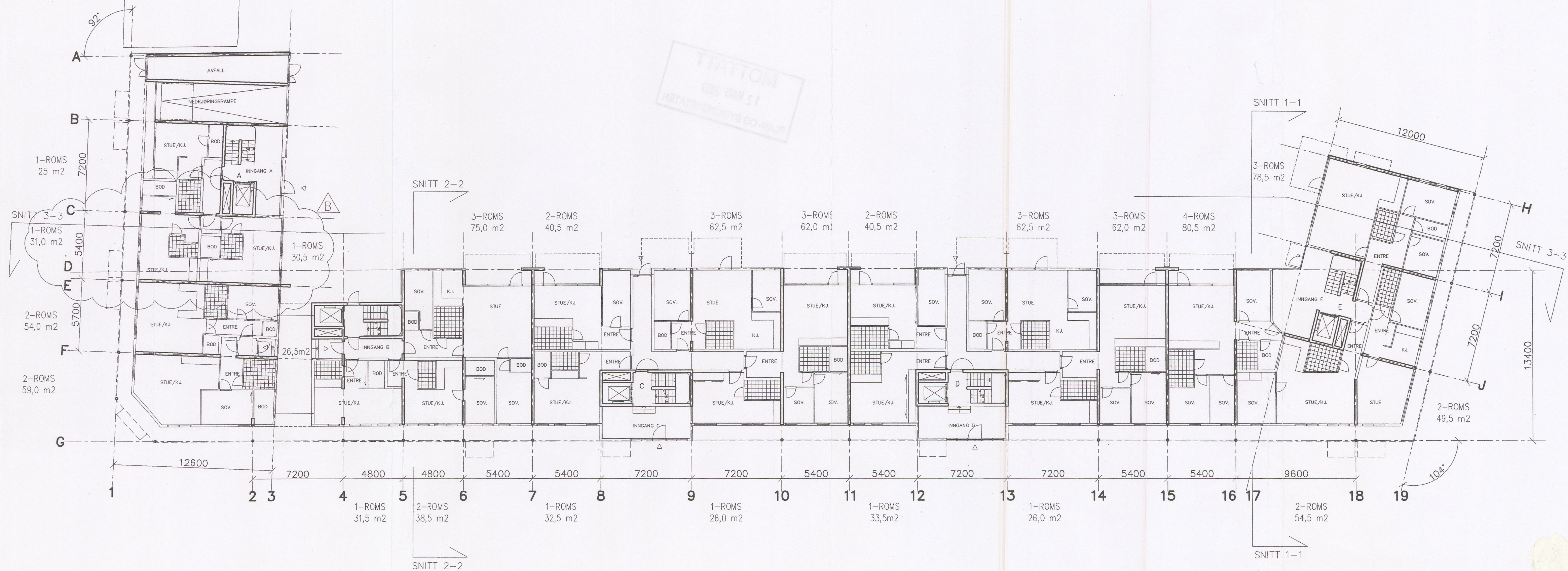
 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



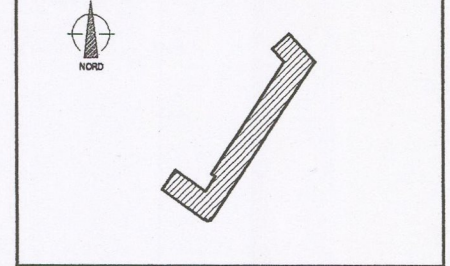
21

PROJ. NR.	TR	REV. FASE	TR
726	TR	REV. FASE	TR
REV.	DATA	TEGN.	KONT.

TEGN. NR.	REV.
A 11.0 010	B

BORG GATA 7

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGERE:
BORG EIENDOMSSKAP AS
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT AS

TEGNINGSNAVN:
Plan 1. etasje

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 B
0469 OSLO
TEL: 22 71 70 70 • FAX: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Plan 1. etasje

PROJ. NR.	DATA	TEGN./KONT.	SKALA:
726	21.06.02	TR/TSW	1:200

TEGN. NR.	REV.
A 11.0 010	B

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BORGHAVEN**

Vedtatt av sameiermøtet 20.09.04.

**Endring vedtatt på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 17.03.2014, 08.03.2018,
07.03.2019, 03.03.20, 01.03.2021, 26.02.2023 og 14.03.2025**

INNHold:

Kapittel I. Innledning

§ 1	Navn og Formål	S.	2
§ 2	Forholdet til eierseksjonsloven.....	S.	2

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3	Årsmøte.....	S.	2
§ 4	Styret.....	S.	4
§ 5	Regnskap og revisjon.....	S.	5
§ 6	Vaktmester	S.	5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7	Disposisjonsrett.....	S.	6
§ 8	Benyttelse og husorden	S.	6
§ 9	Fellesutgifter	S.	7
§ 10	Vedlikeholdsfond	S.	7
§ 11	Ansvar	S.	7
§ 12	Mislighold	S.	7
§ 13	Utvidet panterett.....	S.	8
§ 14	Garasjeplasser	S.	8
§ 15	Særlige vedlikeholdsreguleringer	S.	8

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og formål

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

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

§ 2 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3 Årsmøtet

a. Deltakelse i årsmøtet

Årsmøte er sameiets øverste organ. Hver seksjonseier har i årsmøtet en stemme pr. seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Garasjesameiet har i årsmøtet en stemme. Foruten den stemmeberettigede kan garasjesameiet sende en representant med møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt til møteleder for protokollering

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

d. Dagsorden og møteledelse.

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

e. Årsmøtets beslutningsmyndighet.

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

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

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

f. Habilitet.

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

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

§ 4 Styret

a. Styret.

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

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

b. Innkalling til styremøter.

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

c. Styremøter.

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

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

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

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

e. Representasjon.

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

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

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

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

g. Styrets honorar

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

h. Styrets kompetanser

Styret kan ved enstemmig vedtak endre sameiets husordensregler.

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

Styret kan ikke ettergi forfalte felleskostnader.

§ 5 Regnskap og revisjon

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

§ 6 Vaktmester

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

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt

§ 8 Benyttelse og husorden

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

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

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

§ 9 Fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøken, dog slik at utgifter som alene refererer seg til garasjeeksjonen kun skal belastes denne og utgifter som alene refererer seg til boligseksjonene kun skal belastes disse. Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den forholdsmessige del av sameiets utgifter som faller på vedkommende seksjon, i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt om dette av årsmøtet. De samlede årlige utgifter beregnes i henhold til budsjett, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken og deles i månedlige rater som forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet a-konto etter individuelle målere i den enkelte seksjon. A-konto avregning foretas en gang i året, eller ved eierskifte.

§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§10a Likviditetsfond

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

§ 11 Ansvar

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

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

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

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

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

§ 12 Mislighold

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

Advarsel

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

Pålegg om salg

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

Fravikelse

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

Fravikelse av annen bruker enn sameier

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

§ 13 Utvidet panterett

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

§ 14 Garasjeplasser

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

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

§ 15 Særlige vedlikeholdsreguleringer

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

HUSORDENSREGLER

Endret på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 03.04.2013 og 10.03.2015.

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

Hensikt

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

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomgods, emballasje m.m.) i fellesareal plukkes opp senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller andre fellesområder innendørs. Selv om det er hengt opp nabovarsel må man ta hensyn til naboene og det skal være ro i bygget på natten.

Orden i fellesområdene

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

Grilling

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

Parabolantenne

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

Avfallshåndtering

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

Orden

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

Det innføres en ordning for dugnadsgebyr på kr 50,- pr mnd. Beløpet kreves inn sammen med ordinære felleskostnader. Ved deltakelse på dugnad, refunderes tidligere innbetalt beløp.

Ved eierskifter gjøres dette opp mellom kjøper og selger direkte.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

Felles signalanlegg

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

Energisparing

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

Brannforebyggende sikkerhet

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

Brudd på husordensreglene

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

Erstatningsansvar

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

Skadedyr

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

Postkasseskilt

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

Markiser

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

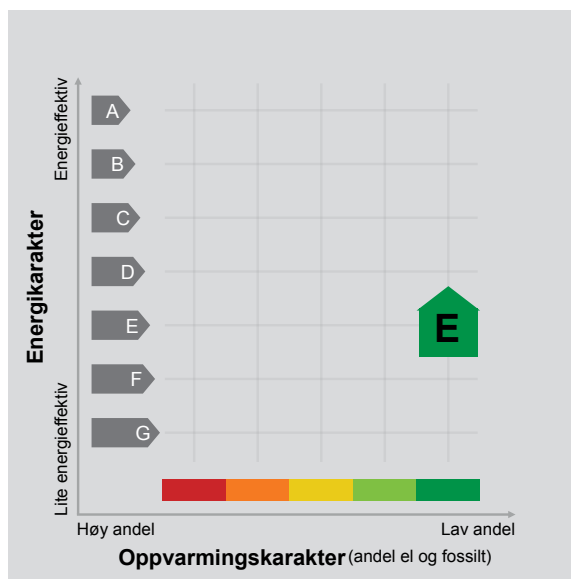
Melding av forsikringsskade

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

ENERGIATTEST



Adresse	Eiriks gate 18
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	619
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81776717
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-148405
Dato	26.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

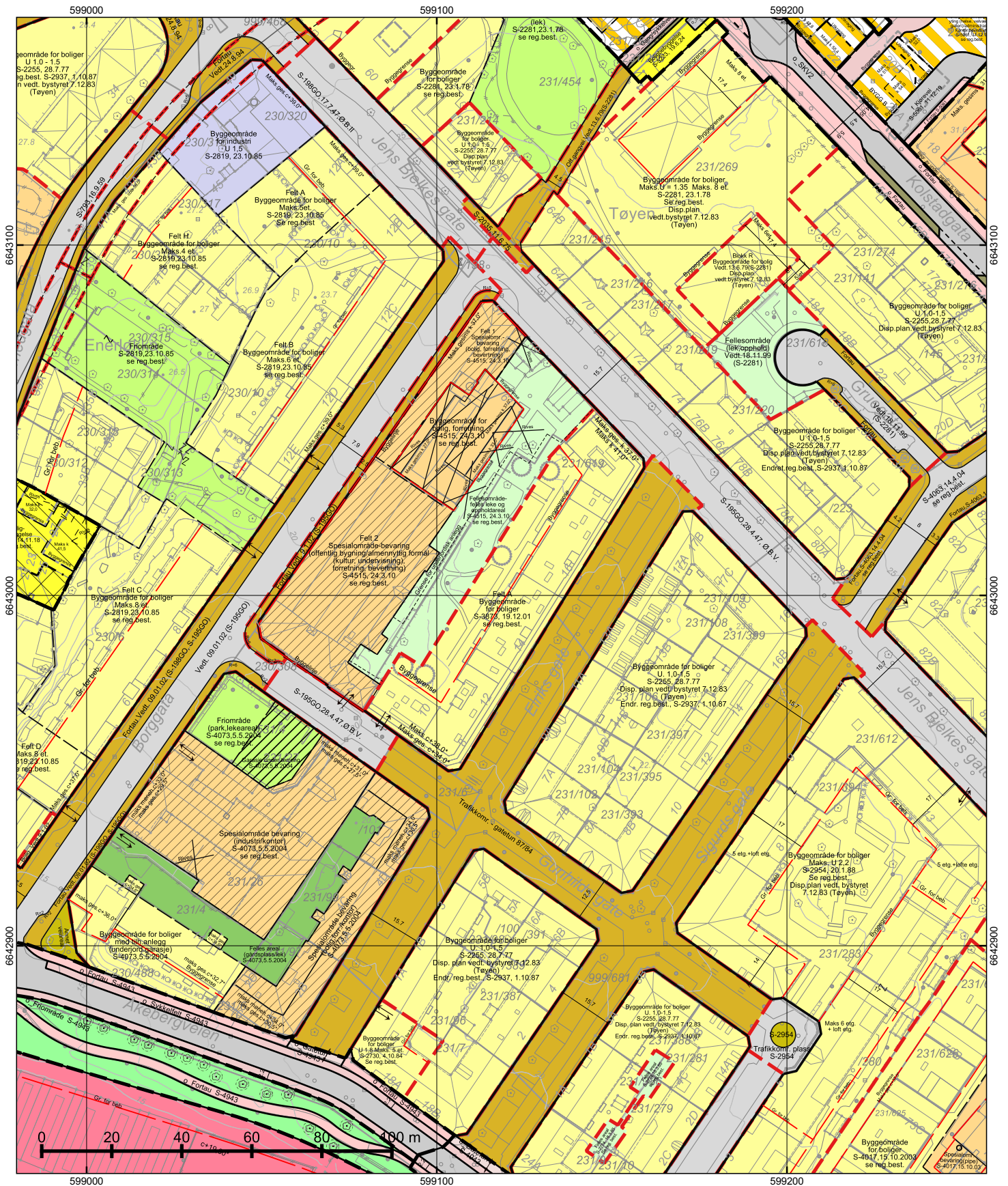
Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

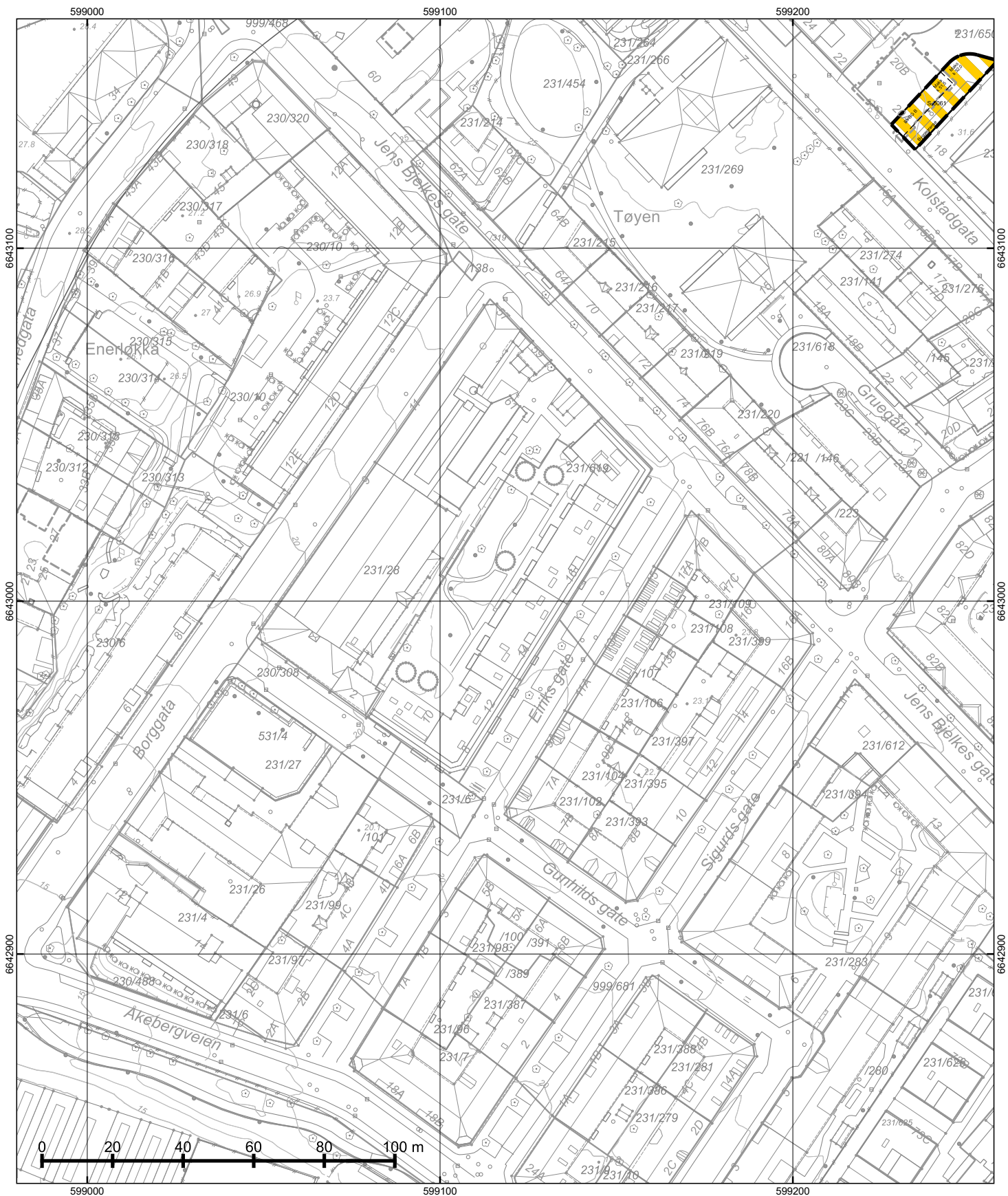
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 19.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 144769/ 86514425 Adresse: EIRIKS GATE 18 Gnr/Bnr: 231/619 Deres ref.: 62747/ MARSUN Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
---	--	--



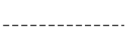
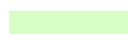
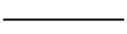
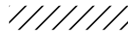
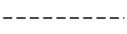
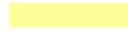
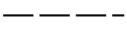
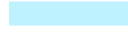
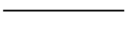
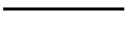
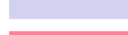
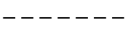
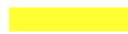
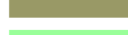
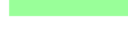
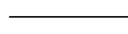
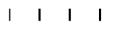
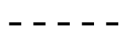
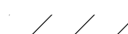
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 19.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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	
	PlottID/Best.nr: 144769/ 86514425		Deres ref.: 62747/ MARSUN
	Adresse: EIRIKS GATE 18		Kommentar:

Gnr/Bnr: 231/619

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårds plass		312 - Fortau
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		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
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	144 - Forr./bolig		964 - Regulert u-gradgrens
	149 - Offentlig/allmennyttig		Formålgrens
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrens (gammel lov)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		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		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1110 - Boligbebyggelse		Byggegrens
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2011 - Kjøreveg		Regulert parkeringsfelt
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2014 - Gatetun		Oppheving av eiendomsgrens
	2015 - Gang-/sykkelveg		Inn-/utkjøring
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		Eksisterende tre som skal bevares
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrens		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrens		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrens		
	RpInfrastrukturGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.