

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

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

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 55 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 55 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.07.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto: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 m <sup>2</sup>

## 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



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig 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

Rommene 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)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	50			50	
	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom				
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	50	5		55	
		Total bruksareal: 55 m <sup>2</sup>			

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 50 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> 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. Fornyning 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. Integreert 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 sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynrapport 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.

Sikringskap 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 byggtekniske 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 bygningskkader, 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 varmtvannsbereider 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 innkledde- og opplektede 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, innredningssmulighet (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 skjvhet 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 - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt ]

# Egenerklæring

Eiriks gate 18, 0650 OSLO

24 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eiriks gate 18	Eiriks gate 18	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Des 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jan 2023 - juli 2025

Ubebodd august 25 - nov 25

Utleid des 25 - dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 83978938

## Informasjon om selger

Selger

Aase, Onar Digernes

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet membran i dusj, og nye fliser på resten av bad, samt innredning

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

7 Days Offshore AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet thermostat på varmekabler bad

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kampen installasjon as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95044913**

# Egenerklærings skjema

Name

**Onar Digernes Aase**

Date

**2026-04-24**

Identification

 Onar Digernes Aase



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Onar Digernes Aase

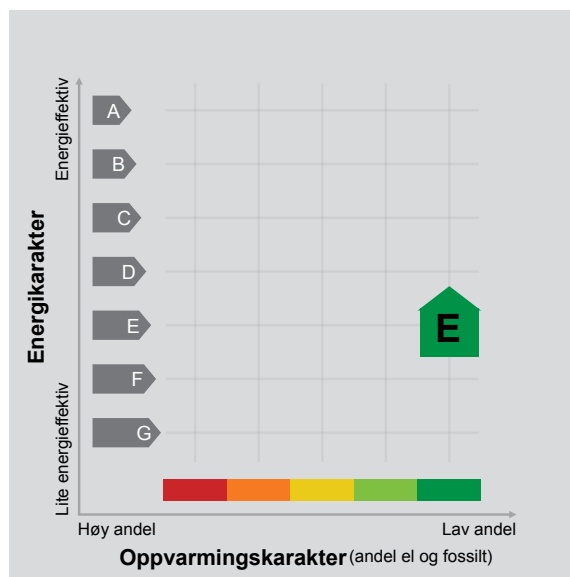
24/04-2026  
15:30:01

BankID OIDC  
High

# 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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## 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 innnetemperaturen
- 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 inn klima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	55
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturer

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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: 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. m<sup>2</sup>.

### **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.

**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 suppleringskjøring 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 forsikringskader 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. Advarelsen 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 henses i gangerområder, trapper eller avsats. 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 besørgeres 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](http://www.borghaven.com))

## **Melding av forsikringskade**

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Sameiet Borghaven  
26. februar 2026



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

### HØRINGSPERIODE

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



## HVORDAN STEMME DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

### Stem digitalt

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

### Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

## KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 23.02.26

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

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



Til eiere i Sameiet Borghaven

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

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



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



## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

### 2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR 2025

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 6. INNMELDTE SAKER

Sak 6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Aleksander Nessa

### 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Aleksander Nessa.

Som protokollvitne foreslås Kristoffer Roheim Justad.

### 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.



## 2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

### Styrets sammensetning

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

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [www.borghaven.com](http://www.borghaven.com)

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

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO AS

### Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 83978938

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

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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



## Styrets beretning for driftsperioden 2025–2026

### Styret

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

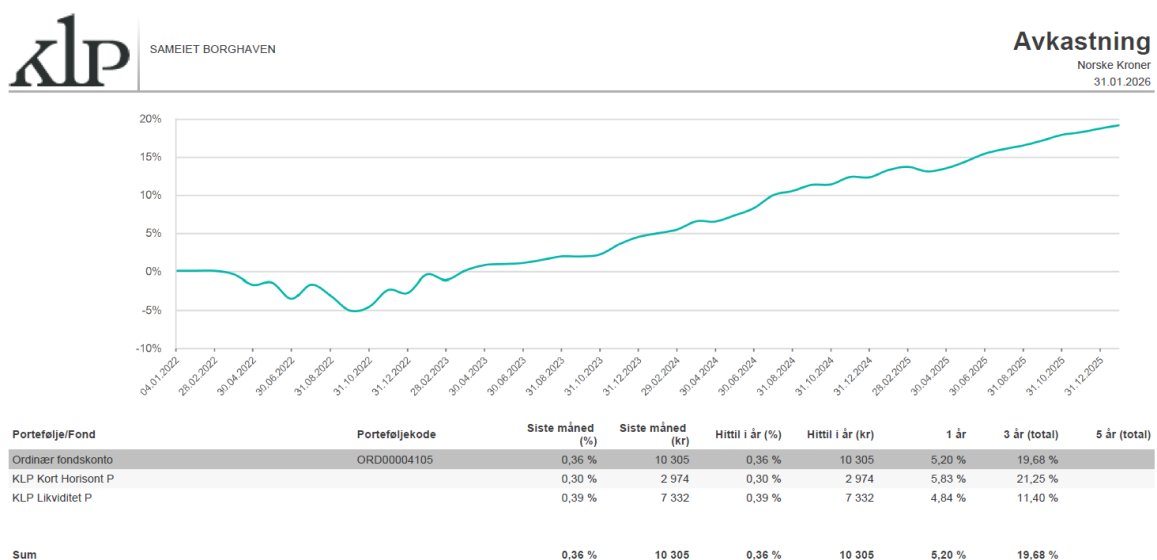
Styrets mandat er å forestå drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse, samt å håndheve sameiets regelverk, herunder vedtekter og husordensregler, og ivareta sameiets plikter etter eierseksjonsloven. Styret har også hatt ansvar for løpende informasjon til seksjonseierne, som primært er publisert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

### Styremøter og arbeidsform

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

### Økonomi

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



### Større prosjekter – parkeringsgarasjen

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



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

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

### **Kort om hva som har skjedd i garasjen:**

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

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

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

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



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

### **Bildeling i garasjen – samarbeid med Hyre AS**

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

### **Fuktalarmer i fordelerskap - oppdatering**

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

#### **Sikkerhet og adgangskontroll**

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

### **Leverandørbytter**

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



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

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

### Rens av ventilasjon

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

### Tilstandsanalyse av bygningsmassen

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

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

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

### Hovedfunn og kostnadsbilde

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



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

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

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

### Tiltak de neste tre årene

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

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

### Dugnader

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



## Heisanlegg

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

## Varmekabler i takrenner

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

## Rettsprosess med seksjonseier

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

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

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



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

### **Oppfølging av målere**

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

### **Støy fra treningscenter i nabogård**

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

### **Kommentarer til årsregnskapet**

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

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

### **Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## Årsregnskap 2025

for

### Sameiet Borghaven

Orgnr: 987 456 256

#### Disponible midler

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



Sameiet Borghaven

**Resultatregnskap 2025**

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



Sameiet Borghaven

## Balanse 2025

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



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

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

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



## Sameiet Borghaven

<b>NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2025</b>
Innkrevde felleskostnader	5 314 764
Kabel-TV/Internett	215 172
Parkering	329 000
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>5 858 936</b>

<b>NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT</b>	
Elbillading	44 308
Lokale-/lagerleie	23 800
Refusjoner	51 369
Elektrisitet	120 700
Nøkler/portåpnere	6 000
Annen leieinntekt/sparing	6 650
Kommunale avgifter	15 631
Utleieinntekter	32 398
Utleie parkerings-/garasje plass	66 000
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>366 856</b>

**NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER**

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

**NOTE 5 - STYREHONORAR**

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

**NOTE 6 - VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER**

Vaktmestertjenester	358 843
Vaktmestertjenester tillegg	1 638
<b>Sum vaktmestertjenester</b>	<b>360 481</b>

**NOTE 8 - RENHOLD**

Mattleie	17 250
Renhold	370 956
Renhold tillegg	40 450
<b>Sum renhold</b>	<b>428 656</b>



Sameiet Borghaven

**NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 10 - FINANSINTEKTER**

Annen renteinntekt	14 585
Verdøkning av finansielle instrumenter	119 375
Kundeutbytte forsikring	56 949
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>190 909</b>

**NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL**

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

**NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	187 758
Andre forskuiddsbetalte kostnader	51 691
<b>Sum forskuiddsbetalte kostnader</b>	<b>239 449</b>



## Sameiet Borghaven

**NOTE 13 - AKSJER OG FONDSANDELER**

## KLP Kort Horisont P

Beholdning pr. 01.01.25	927 459	
Kjøp av verdipapirfond	27 511	
Salg av verdipapirfond 2025	0	
Interest	27 511	
Verdiutvikling i perioden	8 212	
Markedsverdi pr. 31.12.25		990 694

## KLP Likviditet P

Beholdning pr. 01.01.25	983 011	
Kjøp av verdipapirfond	988 092	
Salg av verdipapirfond 2025	75 000	
Interest	88 092	
Verdiutvikling i perioden	56 140	
Markedsverdi pr. 31.12.25		1 864 151

<b>Sum AKSJER OG FONDSANDELER</b>		<b>2 854 845</b>
-----------------------------------	--	------------------

**NOTE 14 - BRENSELREGNSKAP**

Kostnader på oppvarmingsanlegget	-1 036 206	
Betalt fra eierne	1 349 976	
Overført brensel fra tidligere år	86 221	
<b>SUM BRENSELREGNSKAP</b>		<b>399 992</b>

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGHAVEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGHAVEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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/revisionsberetninger>

BDO AS  
Fredrik Thorsteinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styremedlemmer

Christian Brun Løkkeberg stiller til valg som styremedlem for 2 år

Stian Ruud stiller til valg som styremedlem for 1 år

## 6. INNMELDTE SAKER

### 6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

#### Forslagsstiller:

Seksjonseier Marit Eskeland og Bjørn Ivar Kruke

#### Forslagsstillers saksfremstilling:

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

#### Bakgrunn:

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

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



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

### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

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

### **Styrets vurdering:**

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

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Forslaget tas til orientering.



## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	_____ <b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	_____ <b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____ _____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Borghaven

---

Møtetidspunkt: 26.02.2026 kl. 12.00 til og med 01.03.2026 kl. 23.30  
Møtested: Skriftlig avstemming over Forms

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Aleksander Nessa foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Aleksander Nessa foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Kristoffer Roheim Justad foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

36 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 36 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

#### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:** Godkjent

---

### 5. Valg av tillitsvalgte

#### 5.1. Valg av styremedlemmer

Christian Brun Løkkeberg ble valgt som styremedlem for to år med 31 av 36 stemmer. 5 stemmer blankt.

Stian Rud ble valgt som styremedlem for ett år med 30 av 36 stemmer. 5 stemmer blankt, og 1 stemmer mot.

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kristoffer Roheim Justad	På valg: 2027
Styremedlem:	Victor Thoren	På valg: 2027
Styremedlem:	Damien Shank	På valg: 2027
Styremedlem:	Stian Ruud	På valg: 2027
Styremedlem:	Christian Brun Løkkeberg	På valg: 2028
Varamedlem:	Dina Jensen	På valg: 2027
Varamedlem:	Johannes Østrem	På valg: 2027

---

### 6. Innkomne forslag

#### 6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

##### **Forslagstiller:**

*Seksjonseier Marit Eskeland og Bjørn Ivar Kruke*

##### **Saksgrunnlag:**

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

Bakgrunn: Borghaven-gården har tilbaketrasket 5. og 6. etasje ut mot Eiriks-og Gunhildsgate. Det betyr at terrassene i disse etasjene utgjør taket til leilighetene under på samme måten som takterrassen i 7. etasje danner taket for 6. etasje.

Terrassene i 5. og 6. har akkurat samme bygningsløsning som takterrassen (pappshingel med terrassebord over), og er å anse som en del av byggets klimaskall. Slik vi ser det, bør utskifting av terrassebordene og pappshingelen på disse terrassene skje samtidig som man utfører dette på takterrassen.

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

**Forslag til vedtak:**

*Vedlikeholdsplanen for utskifting av terrassebord og pappshingel på takterrassen må inkludere tilbaketrukne terrasser i planen.*

*Vedlikeholdsplanen må også inkludere utskifting av ødelagte fasadeplater der disse fins på fasaden, ikke bare på trappetårnet.*

**Vedtak:**

Godkjent/Vedtatt med 22 stemmer for og 6 stemmer mot. 8 Blanke stemmer.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Aleksander Nessa

**Protokollvitne:**

Kristoffer Roheim Justad

# Deltakere

---

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

**Signert med Norsk BankID**

---

**04-03-2026 13:20:04 UTC**

---

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Aleksander Nygård Nessa  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5997-4-4052039  
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1998-11-26

Aleksander Nessa  
aleksander@solibo.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.0.134.238

**KRISTOFFER ROHEIM JUSTAD** Norge

**Signert med Norsk BankID**

---

**04-03-2026 13:19:11 UTC**

---

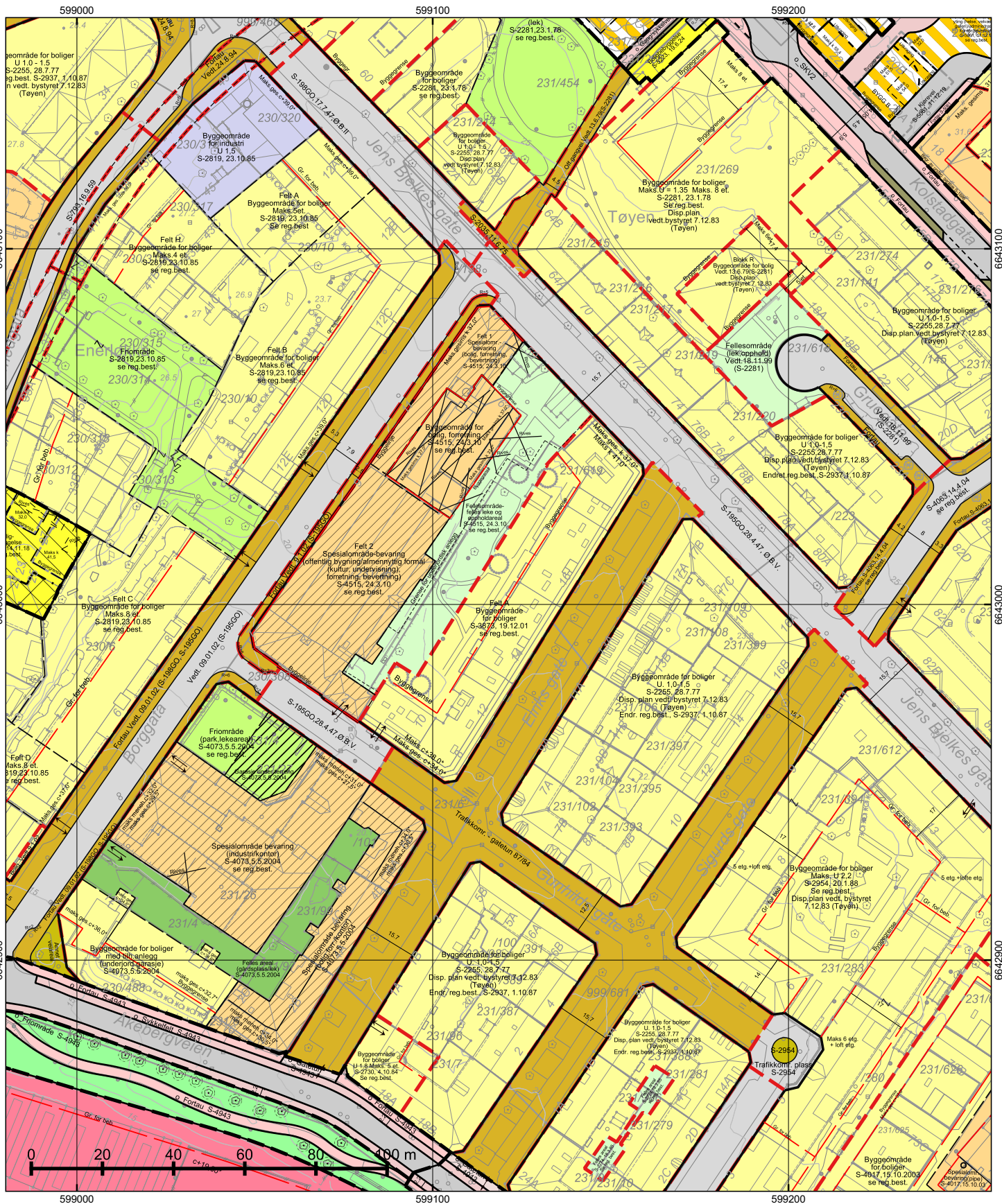
**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kristoffer Roheim Justad  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5999-4-1508075  
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1987-08-05


Kristoffer Roheim Justad  
kristoffer.justad@gmail.com

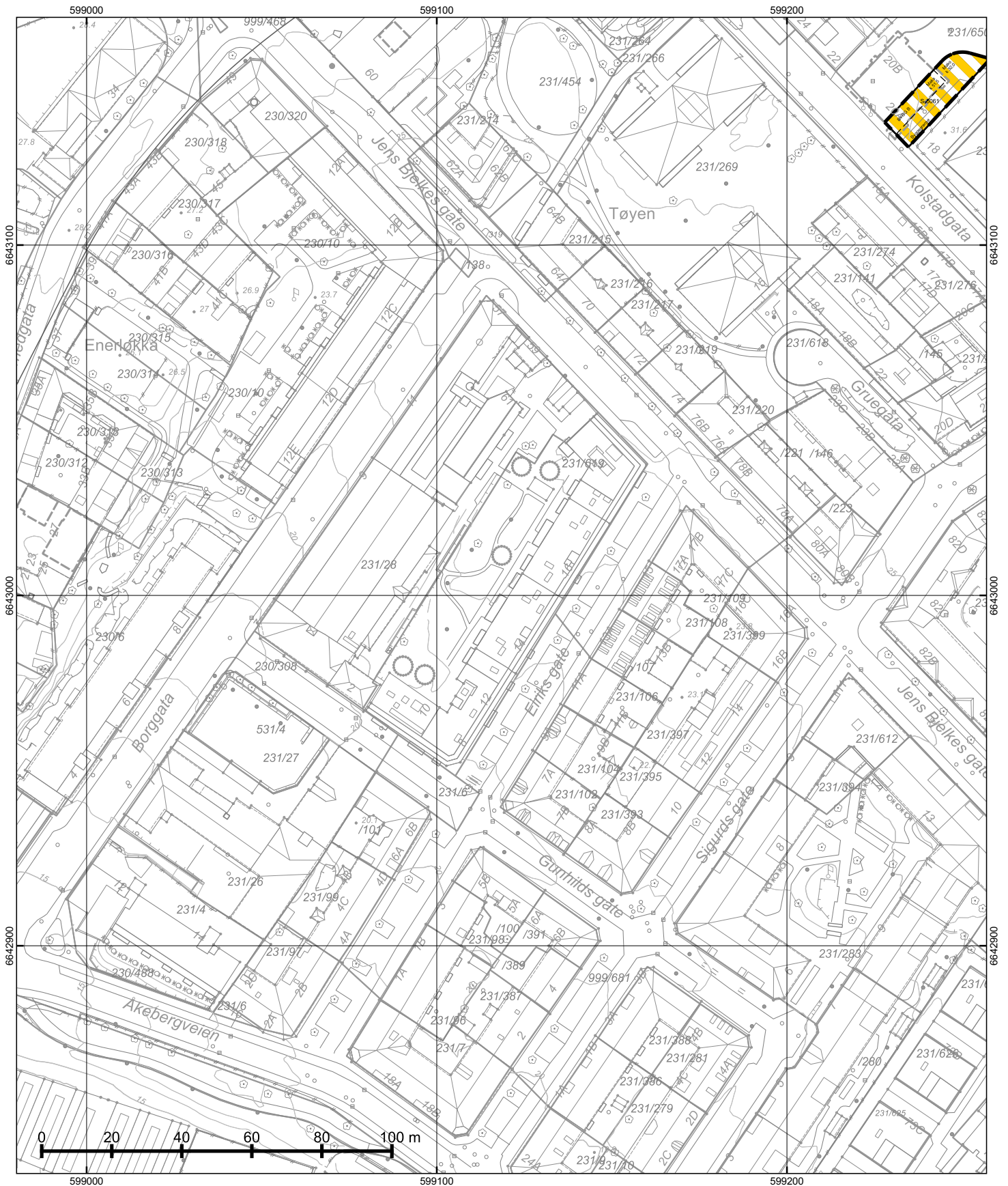
Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.1.82.242



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 19.06.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderreferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplanerkartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakstaker er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmengfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 144769/ 86514425</p> <p>Adresse: EIRIKS GATE 18</p> <p>Gnr/Bnr: 231/619</p>	<p>Deres ref.: 62747/ MARSUN</p> <p>Kommentar:</p>	






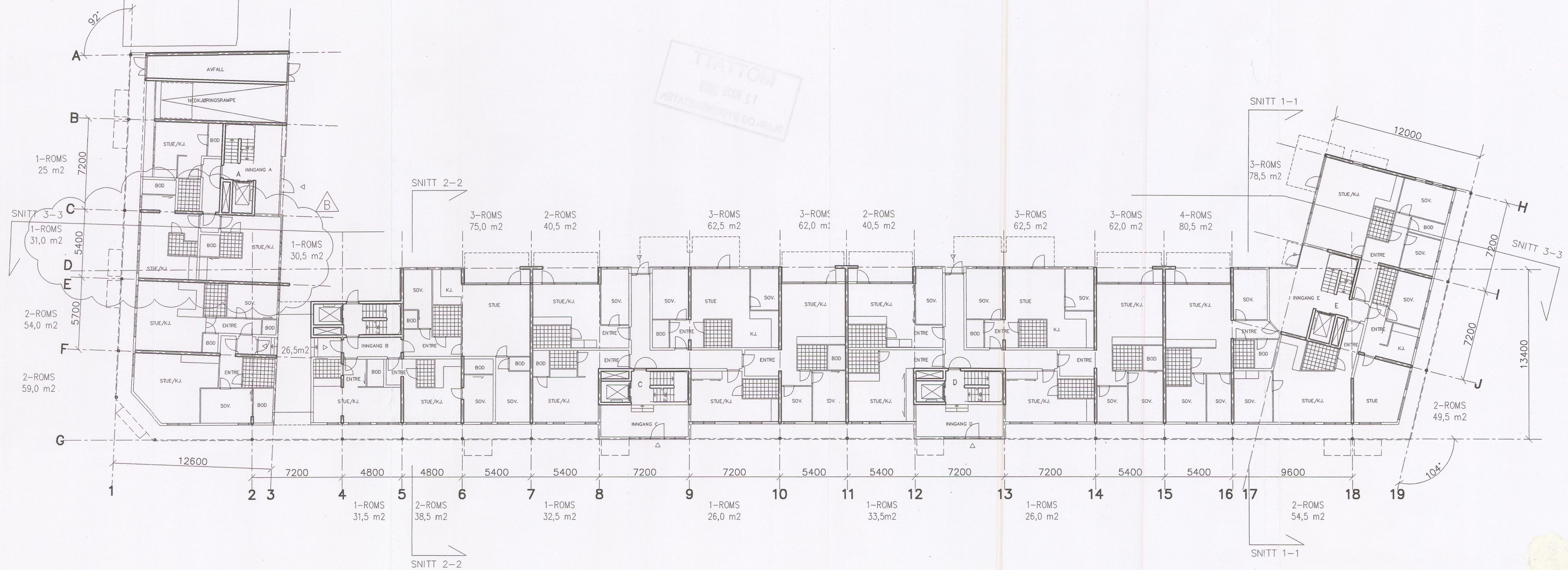
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 19.06.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 144769/ 86514425</p> <p>Adresse: EIRIKS GATE 18</p> <p>Gnr/Bnr: 231/619</p>	<p>Deres ref.: 62747/ MARSUN</p> <p>Kommentar:</p>	

## 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-gradgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Formålgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	311 - Annet veiareal		Grense for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrense
	316 - Gatetun/gågate		Bygning som forutsettes revet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1110 - Boligbebyggelse		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2011 - Kjøreveg		Regulert parkeringsfelt
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2014 - Gatetun		Oppheving av eiendomsgrense
	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		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



TATTOM  
 15.06.02  
 RUM- OG BYGNINGSSTATISTIK

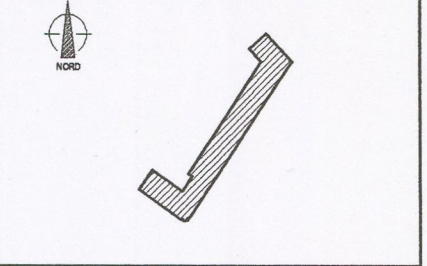
# 21

TR	TR	REV. FAKS	TR
TR	TR	TR	TR
TR	TR	TR	TR

TEGN. NR.: **A 11.0 010** REV.: **B**

**BORGATA 7**

TEGNINGSSTATUS: **RAMMESØKNAD**



BYGGHERR: **BORG EIENDOMSELSKAP AS  
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT AS**

TEGNINGSNAVN/TITTEL: **Plan 1. etasje**

PROSJEKTNR.: **726** DATO: **21.06.02** TEGN./KONTR.: **TR/TSW** SKALA: **1:200**

TEGNINGSNAVN/TITTEL: **Plan 1. etasje**

PROSJEKTNR.: **726** DATO: **21.06.02** TEGN./KONTR.: **TR/TSW** SKALA: **1:200**

TEGN. NR.: **A 11.0 010** REV.: **B**



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, skadedyr, 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, skadedyr, 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

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

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Naboskapet

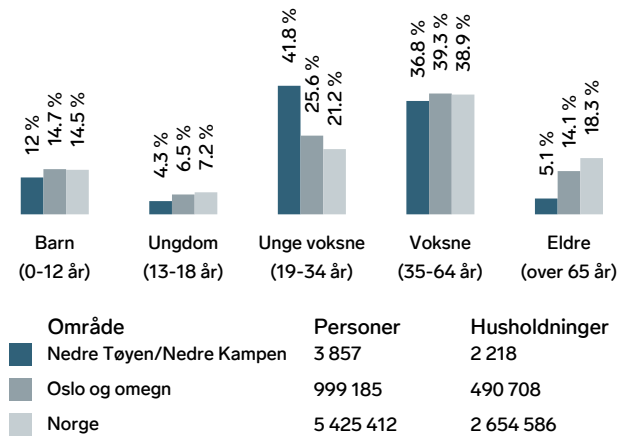
Høflige 61/100



## Kvalitet på skolene

Bra 54/100

## Aldersfordeling






## Barnehager

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


## Dagligvare


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

## Primære transportmidler

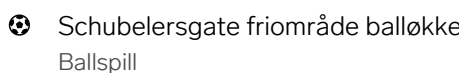



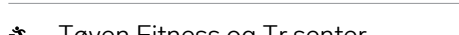



-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

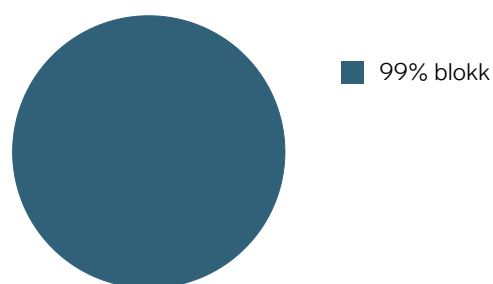
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **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!»

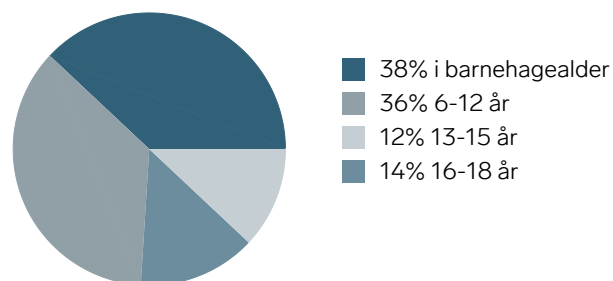
Sitat fra en lokalkjent



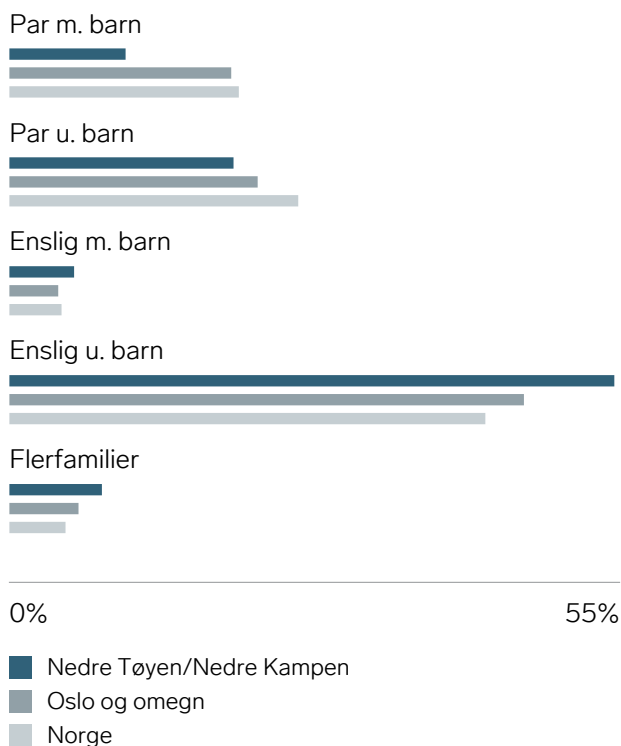
## Varer/Tjenester

-  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%

