Borggata 12E, 0650 OSLO



PROPR.NO

Selger
Sondre Evensen Barli
90409509

Prisantydning
5 390 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 230 Bnr. 10 Snr. 28

TØYEN - moderne og lys 2-roms | 3.etg m/heis | 6kvm nordvestvendt balkong | Vender mot frodig bakgård u/ innsyn

PRISANTYDNING
kr 5 390 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 140 018 kr

TOTALPRIS
kr 5 530 018 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 094 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
53kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
3 894kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1988



Velkommen til Borggata 12E!



Stue og kjøkken sett fra balkongdør. Åpen og romslig planløsning som enkelt og naturlig innredes i ulike soner.



Inngangsparti/gang. Fiskebeinlaminat fra 2025 i hele leiligheten.



Romslig gang med plass til oppbevaring.



Plass til skohylle og garderobeløsning i innhuk.



Plass til skohylle og garderobeløsning i innhuk.



Lys og innbydende stue med store vindusflater og utgang til balkong.



I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord, tv-benk og tv.



Naturlig og god plass til stort spisebord.



Tidsløst, pent og stort kjøkken med rikelig skap- og benkeplass.



Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp, komfyr og oppvaskmaskin fra 2025. Kombinert kjøle- og fryseskap.



God plass til oppbevaring.



Stor oppvaskkum.



Induksjonstopp og komfyr fra Electrolux (2025). Oppvaskmaskin fra IKEA (2025).



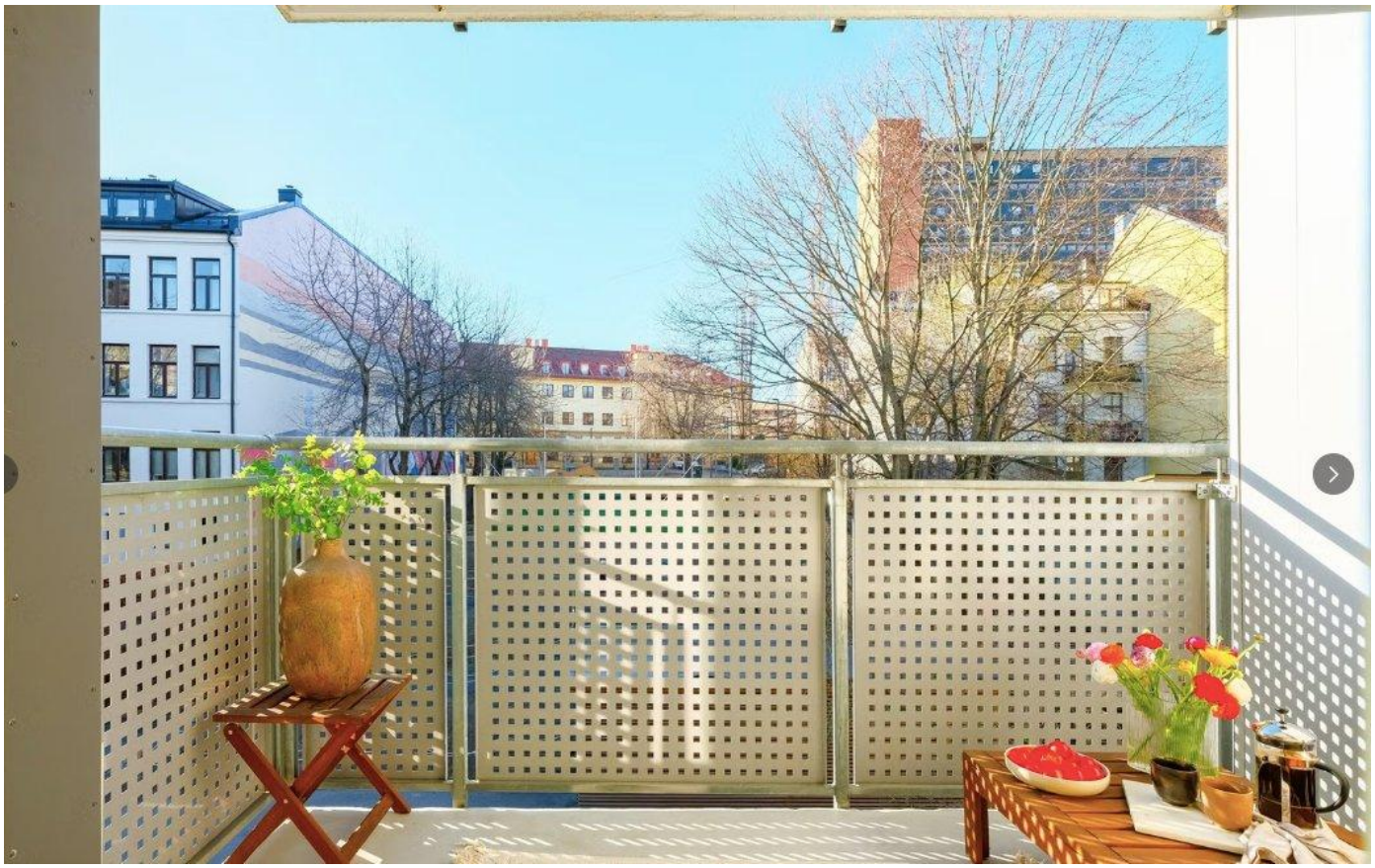
Utsikt fra stue/kjøkken mot frodig uteområde og bakgård. Ingen gjenboere.



Utgang til balkong ved vinduene.



Solrik balkong på 6 kvm med god plass til møbler og grill (bildet er lånt av tidligere eier)



Sol fra ca. kl. 14 - 20 om sommeren (bildet er lånt av tidligere eier)



Romslig soverom med god plass til 180 cm seng, nattbord på begge sider og garderobeskap. Slette nye vegger satt opp i 2025.



Garderobeskap medfølger. Plass til å sette inn et ekstra skap på høyresiden.



Soverommet vender mot sameiets rolige bakgård.



Flislagt bad av meget god størrelse, med stor dusj og servant. Varmekabler og opplegg for vaskemaskin.



Bred servant. God plass til oppbevaring i skuffer og vegghengt skap.



Vegghengt toalett. Mulighet for ekstra oppbevaring/skapplass ved siden av vaskemaskin.



Fasade og inngangsparti sett fra bakgård. Leiligheten ligger i 3. etasje og vender i sin helhet mot denne.



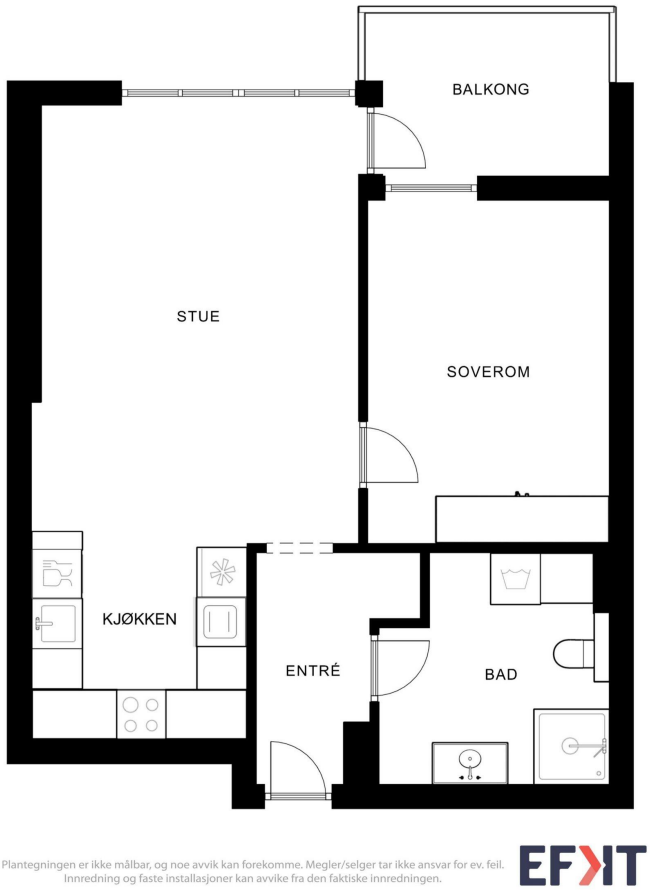
Fasade og privat inngjerdet bakgård for sameiet. Frodig og grønt om sommeren.



Utsikt fra balkong mot bakgård. Pergola, sittegrupper og grillplass kun tilgjengelig for sameiets beboere.



Utsikt fra stue, soverom og balkong. Ingen bygårder med direkte innsyn.



Plantegning.

Om boligen

Lys og moderne 2-roms selveier på Tøyen. Leiligheten ligger i 3. etasje med heis i enveiskjørt gate, og vender i sin helhet mot en rolig og frodig bakgård uten gjenboere. Den har en åpen og luftig planløsning med romslige oppholdsrom og gode lysforhold. Oppgradert i 2025.

• Fiskebenslaminat (2025)

• Induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn (2025)

• Nye overflater på soverom (2025)

• Vinduer (2022)

• Stor balkong (6 kvm) med ettermiddagssol (ca kl. 14-20)

• Meget romslig bad

• Rolig beliggenhet med lite innsyn

• Mulighet for leie/kjøp av garasjeplass i sameiets parkeringskjeller

• Kjellerbod (4 kvm)

• Felles innendørs sykkelbod

• Svært gode kollektivforbindelser og kort vei til buss, t-bane og tog

• Frodig bakgård/fellesareal med pergola, sittegrupper og grill

• Raskt fibernett inkl. i felleskostnadene

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en enveiskjørt gate på Tøyen, med kort vei til både sentrum og kollektivtransport. Det tar ca. 10 minutter å gå til Oslo Sentralstasjon. Kun 5 minutters gange unna finner du bussforbindelser med avganger hele døgnet og Tøyen T-banestasjon, hvor alle T-banens linjer stopper.

Området byr på et bredt utvalg av dagligvarebutikker innen gangavstand, hyggelige kafeer, spisesteder og Tøyen Torg.

I nærområdet finner du også populære fasiliteter som Tøyenbadet og Naturhistorisk museum i Botanisk hage, i tillegg til grønne parker og rekreasjonsområder.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.

Dersom du ikke har anledning til å delta på oppsatte visninger, ta gjerne kontakt for å avtale tidspunkt.

Boligen er tilknyttet Norgespris på strøm, med binding til 31.12.2026.

Det er tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige.

Omkostninger

5 390 000 kr (Prisantydning)
140 018 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 530 018 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
138 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

150 240 kr (Omkostninger totalt)

---

5 680 258 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Borggata 12 E, 0650 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 10, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22624-1018 **Referansenummer:** RU5740

Foretak: We Consult AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

We Consult

Rapportansvarlig



Simen Thorp
Uavhengig Takstingeniør
simen_thorp@hotmail.com
413 51 267

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i Boligsameiet Borggata 12, i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet har felles eiet tomt som er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sykkelparkering, sitteplasser, gressarealer samt variert beplantning med trær og prydbusker.

Bygningen er oppført over seks etasjer med kjeller. Fundamentering består av støpt betongsåle mot grunnen. Grunnmur og bærende konstruksjoner er utført i betong og stål, med utfyllende bindingsverk av tre. Yttervegger er utført med pusset mur og fasadeplater. Takkonstruksjonen er utført som pulttak, utvendig tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget.

Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw 44 dB. Vinduer og balkongdør har karmer og rammer av tre, med tre-lags glass, datert 2022. Leiligheten er utstyrt med varmtvannsbereder. Oppvarming skjer med elektrisitet, og det er gulvvarme på bad.

Leiligheten er beliggende i byggets 3. etasje, med adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen er utstyrt med callinganlegg.

Planløsningen består av entré, bad, stue med kjøkken og soverom. Det er utgang fra stue/kjøkken til balkong. Leiligheten disponerer også en kjellerbod.

Vedlikehold i sameiet:

2023: Vedlikehold av svalgang

2022–2023: Bytte av vinduer

2019: Oppussing av oppgangene (oppgangene ble pusset opp i 2019)

2019: Oppussing av bakgård (bakgården ble pusset opp i 2019)

2012: Nytt tak (nytt tak ferdigstilt høsten 2012)

2010: Nye balkonger og fasade (nye balkonger og ny fasade etablert i 2010)

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

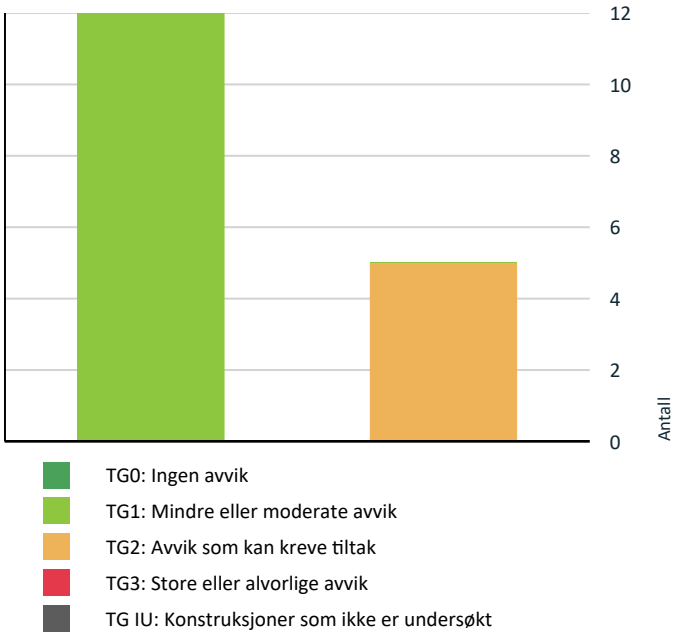
Innvendige sjakter er medregnet i leilighetens BRA-i.
Ifølge eier disponerer sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne, herunder fellesrom og sykkelparkering.

Balkong er oppmålt til ca. 6 m² (TBA).
Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til ca. 4 m² (BRA-e).

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass datert 2022.

TG 1 Dører

Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db44. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass datert 2022.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong oppmålt til 6 m2. Gulvflate av betong. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 115 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malt betong samt malte flater. Himling av malt overflater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom.

Gulvet er ikke lagt av fagperson. Det er observert mindre åpninger i enkelte skjøter på soverom, trolig relatert til utførelse og materialbevegelse. Forholdet vurderes som kosmetisk og gir ikke funksjonssvikt. Forhold må holdes under oppsyn og evt. legges om hvis åpninger blir større.



Åpning i parkettgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Himlingshøyder:
Det er målt 2,37 m i stuen og 2,35 m på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målbare skjevheter i rommet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 17 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderom oppgradert i 2013. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt . Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Benkeplate av laminat med slett dekkside. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2013 plassert under benkeplate. Vegghengte høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Stikkontakt over benkeplate og over toalett. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner samt inspeksjonsluke vurdert til å være til tilkoblingspunkt for vanntilførsel-rør av kobber/rør-i-rør i plassert i vegg. Stoppekraner under servant. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast til støpejernsrør.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert to hull etter tidligere innfestninger utenfor dusjsone samt sprekk i flis over benkeplate. Ukjent om hull er tettet med sertifisert baderoms- masse. Utbedring bør vurderes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt i ukjent materiale grunnet redusert innsikt. Plast- topp på støpejernersluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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.



Sluk

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Benkeplate av laminat med slette dekkside. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2013 plassert under benkeplate. Vegghengte høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Stikkontakt over benkeplate og over toalett. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner samt inspeksjonsluke vurdert til å være til tilkoblingspunkt for vanntilførsel-rør av kobber/rør-i-rør i plassert i vegg.

Det er observert kobberrør i inspeksjonsluke som inngår i byggets felles vanntilførsel. NS 3600 legger til grunn at tilstandsvurdering gjelder bruksenhetens bygningsdeler. Felles tekniske anlegg i bygget er derfor kun omtalt informativt, og ikke vurdert.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling i eksisterende hull med egnet instrument i tilstøtende rom til baderommet. Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å utføre hulltaking de mest fuktutsatte delene av våtsonen (dusjsone).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2023. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Overskap med vitrinedører. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av plast tilkoblet vanntilførsel-rør av kobber med stoppekran fra byggeår til kaldtvannskurs i kjøkkenbenk. Vannrør av rør-i-rør til varmtvannskurs. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør- i rør system.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannrøret av rør-i-rør er ikke plugget mot varerør på kjøkkenet. Av denne grunn kan eventuelt
lekkasjevann fra rør-i-rør forårsake følgeskader. Rørene bør plugges.

Det er ikke montert waterguard på kjøkkenet for å begrense eventuelle lekkasjer
fra vanninstallasjoner. Waterguard bør monteres.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg/vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanaler fra kjøkken og bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannrør av kobber og plast samt rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner samt inspeksjonsluke vurdert til å være til tilkoblingspunkt for vanntilførsel-rør av kobber/rør-i-rør plassert i vegg på bad. Vanntilførsel-rør av kobber med stoppekran i kjøkkenbenk. Stoppekraner under servant på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2013 plassert på bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer samt kursfortegnelse plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Med oppgraderinger i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

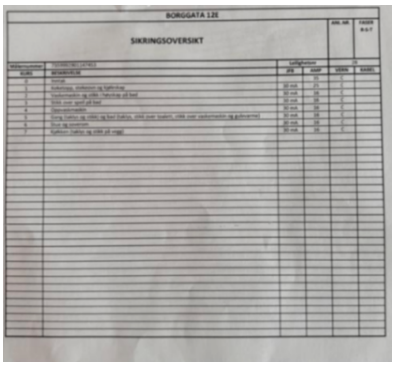
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske 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: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

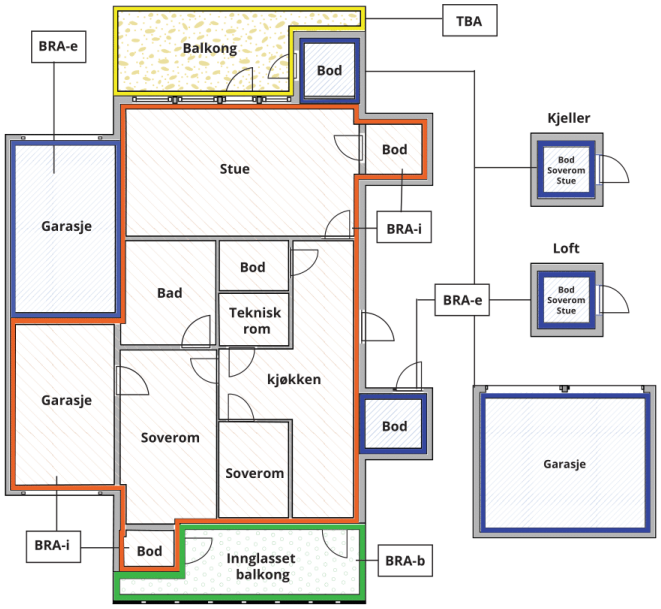
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	53			53	6
Kjeller		4		4	
SUM	**53**	**4**			**6**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Innvendige sjakter er medregnet i leilighetens BRA-i.
Ifølge eier disponerer sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne, herunder fellesrom og sykkelparkering.

Balkong er oppmålt til ca. 6 m² (TBA).
Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til ca. 4 m² (BRA-e).

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Simen Thorp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	10		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borggata 12 E

Hjemmelshaver
Barli Sondre Evensen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Egenerklæring

Borggata 12E, 0650 OSLO

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borggata 12E	Borggata 12E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.06.2025

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.

Har bodd der siden 1.juni 2025

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, 92924232

Informasjon om selger

Selger

Barli, Sondre Evensen

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

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet alle vinduer og terrassedøren i bygården.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Takst & Vindusspesialisten

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Heisene i bygården skal byttes på sikt. Jeg er ikke kjent med kostnaden på dette, når det skal utføres eller hvordan det skal finansieres.

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

Skriv opplysningene her:

Jeg har lagt fiskebeinsparkett i leiligheten på egenhånd juni 2025. Jeg har også byttet ut panel på soverom til slette vegger samme tid.

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 51173447

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Barli, Sondre Evensen	**2026-02-12**

Identification

bankID Barli, Sondre Evensen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Barli, Sondre Evensen	12/02-2026 15:50:43	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Husordensregler for Borggata 12

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

GENERELT

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

LEILIGHETENE

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

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

OPPGANGENE

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

BODENE

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

SØPPELROM OG AVFALL

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

GARASJEANLEGG

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

GRØNTANLEGG OG BAKGÅRD

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

bare for kort tid. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da det er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.
Ved ulovlig parkering blir kjøretøyet borttauet uten ytterligere advarsel og for eiers regning og risiko.

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

DYREHOLD

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

EIERSKIFTE

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

RØYKING

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

ORDENSREGLER

FOR GARASJESAMEIET I BORGGATA 12

Reglene sist endret på ordinært årsmøte 27.april 2022.

1. FORMÅL

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

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

2. FERDSEL

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

3. PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede plassene.

4. RETT TIL PARKERINGSPLASS

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

5. UTLEIE

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

6. OPPBEVARING

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

7. ULOVLIG OPPBEVARING

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

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

8. INNGANGER OG INNKJØRSLER

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

9. RENGJØRING OG VEDLIKEHOLD

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

Styret, 31. mars 2011

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

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

§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL

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

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

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

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

STYRET

§ 2 STYRET

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

Styret velges av årsmøtet.

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

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

§ 3 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT I STYRET

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

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

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

§ 4 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

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

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

§ 5 STYRETS KOMPETANSE M.V

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

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

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

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

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

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

§ 6 ANSATTE OG FORRETNINGSFØRER

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

Styret engasjerer og inngår avtale med forretningsfører.

ÅRSMØTET

§ 7 OM ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i boligsameiet er årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

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

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

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

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

§ 9 SÆRLIG OM ORDINÆRT ÅRSMØTE (ÅRSMØTE)

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

Det ordinære årsmøtet (årsmøtet) skal:

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

§10 SÆRLIG OM EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

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

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

§ 11 STEMMERETT OG AVSTEMMING I ÅRSMØTER

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

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

§ 12 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER

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

RÅDERETT

§ 13 RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

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

FELLESUTGIFTER, PANTERETT OG VEDLIKEHOLD

§ 14 INNBETALING OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

§ 15 BOLIGSAMEIETS PANTERETT

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

§ 16 HEFTELSESFORM

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

§ 17 VEDLIKEHOLD

a. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 18 SÆRSKILT OM VÅTROM

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

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

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

§ 19 DYREHOLD

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

§ 20 ORDENSREGLER

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

§ 21 KAMERAOVERVÅKNING

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

§ 22 MISLIGHOLD

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

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

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

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

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

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

§ 24 FORSIKRING

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

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

§ 25 MINDRETALLSVERN

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

§ 26 MELDEPLIKT

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

§ 27 GARASJESEKSJONEN

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

§ 28 FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

BORGGATA 12 GARASJESAMEIE

Vedtekter sist vedtatt på ordinært sameiermøte 31.mars 2011.

1. EIENDOMMEN

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

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

2. FORMÅLET MED VEDTEKTENE

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

3. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

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

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

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4. JURIDISK RÅDERETT

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

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

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

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

Selger er ansvarlig for felleskostnadene inntil slik melding er gitt.

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

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

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

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

5. MISLIGHOLD

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

Legalpanteretten i eierseksjonsloven gjelder også forpliktelsene i Garasjesameiet.

6. BRUKSBEGRENSNINGER

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

7. SAMEIERMØTE

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

Innkallelse finner sted etter reglene i Boligsameiet.

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

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

8. STYRE

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

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

9. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEN

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

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

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

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

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

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

10. FORRETNINGSFØRER

Innkreving av fellesutgifter fra sameierne med bruksrett uføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre egen kostnadsoversikt for garasjeseksjonen.

11. KOSTNADER

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

12. BILAG

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

Organisasjonsnummer: 971280077
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 18:00 til 1. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret fremmer at vår saksbehandler i Obos, Mia Gabrielsen, velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mia Gabrielsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Veronica Gyring og Ola Hulbak er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkalling ble sendt .... i tråd med vedtektene.

Styrets innstilling
Møteinnkallingen godkjennes.

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret settes til 250 000 kr, fordelt mellom ekstern styreleder og to ordinære styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Avstenging av bakgård

Basert på et uttalt ønske fra beboere har styret innhentet innledende tilbud på avsperring av bakgården, mellom oppgang E og den nyoppsatte sykkelboden. Styret ønsker å bruke opp til 500 000 kr på å gjennomføre prosjektet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at saken vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bruker inntil 500 000 kr på å stenge av bakgården.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 12
Antall stemmer mot vedtaket: 11
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Dugnad

Fremmet av: Daniel Bjerkan

Forslår å øke felleskostnadene med 100,- per måned, også får man igjen beløpet ved oppmøte på dugnad (2 i året). Dette var en ordning i borettslaget jeg bodde i tidligere og fungerte bra.

Effekter: økt oppmøte, mer rettferdighet blant de som stiller og ikke, god samvittighet om man ikke kan stille den dagen, økte midler til fellesutgifter for pengene fra fraværende. Med flere som stiller på dugnadene blir vi også fortere ferdig med oppgavene.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas og ønsker heller å finne andre tiltak for å få økt oppslutning på dugnader.

Felleskostnadene kan ikke økes med flatt beløp, en evt økning av felleskostnader må fordeles etter eierbrøk. Mens "betalingen" vil bli et fast beløp.

Det blir ekstra arbeid for styret å administrere en slik ordning med registrering av oppmøte på dugnad. Selve refusjonen/ betalingen må utføres fra forretningsfører, som utløser en kostnad for sameiet.

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

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det jobbes med å få kandidater ti styreverv. Styret oppfordrer til å melde interesse til styret i forkant av årsmøte.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Larsen Damsgaard (21 stemmer)
Olav Event Kjær (19 stemmer)
Vilde Vårdal Sletmoen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joakim Larsen Damsgaard
Olav Event Kjær
Vilde Vårdal Sletmoen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
„ .„ (5 stemmer)
Ola Hulbak (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

„ .„
Ola Hulbak

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2431

Boligsameiet Borggata 12

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Borggata 12

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2431

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Borggata 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Mia Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Veronica Gyring og Vidar Landa

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2431 Årsrapport-.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 169 971.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr kr 169 971.

Sak 6

Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Det er to alternative måter å finansiere på:

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med innskudd fra sameierne

Forslag til vedtak 2

Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med lån

Sak 7

Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret skal installeres varmepumper i oppgangene til sameiet.

Vedlegg

2. Vedlegg 1 Kartleggingsrapport Borggata 12.pdf

Sak 8

Energisparetiltak nr. 2: Solceller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direktedrevne vifter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Et av forslagene er å oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direktedrevne vifter.

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet oppgraderer ventilasjonen slik at disse drives med direktedrevne vifter. Styret skal søke ev lokale/nasjonale tilgjennelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Vinterhage med mer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Prosjektet har følgende innhold:

1. Vinterhage

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

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

Det vil etableres en uteplass ved vinterhagen med hagemøbler.

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

2. Oppgradering av mur

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

3. Sykkelservice-stasjon for sykler

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

4. Oase/steinbed

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

5. Sitteplasser (hagebenker)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 11

Branntrapper

Forslag fremmet av:
Andreas Hætta

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

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

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

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

Styresammensetning:

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

Styremedlem Asbjørn Karlsrud stiller til gjenvalg for 2 år

Styremedlem Joakim Damsgaard er ikke på valg i år

Styremedlem Ragnhild Aarvik stiller ikke til gjenvalg, foreslås ikke erstattet

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

Varamedlemmer:

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

Anne Lise Frøkedal er på valg

Marco Matassa er på valg

Roller og kandidater

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

- Goran Asanovic

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

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

- Asbjørn Karlsrud

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

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

- Anne Lise Frøkedal

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

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

Vedlegg

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

2. Tilbud Boligsameiet Borggata 12 2 år.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på og e-post post@borggata12.no. Se Boligsameiet Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

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

Gårds- og bruksnummer:
230 10

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

Boligsameiet Borggata 12 har 1 deltidsansatt vaktmester.

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

Styrets årsberetning 2023/2024
Boligsameiet Borggata 12

Styret

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

Overordnet

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

Prosjekter i styreåret som har vært

Bytte av vinduer og balkongdører

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

Bakgård

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

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

Vinterhage m.m.

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

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

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

Omgjøring av aktivitetsboder til seksjoner for salg

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

Lås- og kamera-system

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

Heisoppgradering

Styret har ingen oppdatert informasjon. Styrets stående anbefaling er fortsatt å bytte ut heisene når økonomien tillater det. Den totalt estimert kostnad fra mai 2022 fra heisrådgiver var på 9 625 000 kr inkl. mva. Styret har innhentet noe ny informasjon som tilser at beløpet har steget med 1-2 millioner kr.
Styret har sett en tendens til økt stillstand hos sameiets heiser og derav økte kostnader i forbindelse med reparasjoner. Det har vært stillstand for noen heiser i lengre perioder (over 10 uker i det lengste). Det skyldes at heisene er gamle og deler er bestillingsvarer. Dette er utfordringer som vil vedvare og trolig forsterkes med tiden som kommer.

Energirådgivning og energisparingstiltak

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

Fellesrom

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

Økonomi

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

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

Prosjekter i året som kommer

Utendørsbelysning

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

Bakgården

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

Heisoppgradering

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

Vibbo:

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

Merking av boder og postkasser

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

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

Søppelrom

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

Samarbeid med naboene/nabolagsforum

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

Dugnader

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

Vennlig hilsen Styret

Ola Hulbak
Styreleder

Joakim Damsgaard	**Asbjørn Karlsrud**	**Ragnhild Aarvik**	**Bilal Razzaq**
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Fred Carlsen	**Anne Lise Frøkedal**	**Marco Matassa**
Vara	Vara	Vara

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

Lån
Boligsameiet Borggata 12 har to lån i Nordea.

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 08.04.2024
Styret i Boligsameiet Borggata 12

Ola Borgersen Hulbak/s/ Ragnhild Aarvik/s/ Joakim L. Damsgaard/s/

Asbjørn Karlsrud/s/ Mohammad Bilal Razzaq/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 350.
Det er i tillegg utbetalt kr 6 450 i andre honorarer

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 763.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-10 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 501 684	
Nedbetalt i år	325 101	
		-8 473 215
Nordea, med administrasjonsavtale		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Økning i år	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	280 315	
Nedbetaling med administrasjonsavtale 2023	982 137	
		-11 237 548
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 710 763**

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-36 179
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-36 179**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Energikartlegging

Borggata 12, Oslo

Sameiet Borggata 12

Om rapporten

Befaringsdato: 15.02.2023
Rapportdato: 05.05.2023

Forfatter
Sigurd Skoglund

Oppdragsgiver:
Boligsameiet Borggata 12

KS-ansvarlig
Christer Kvarnstrøm

På befaring fra Entro: Sigurd Skoglund og Christer Kvarnstrøm

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

Ali Unsal deltok på befaringen.

Nøkkeltall

224 000 kWh
estimert energibesparelse

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

67 200 kg
estimert CO_2-besparelse
300 g CO2 /sparte kWh

5
tiltak kartlagt

4 855 000 kr
estimert investeringsbeløp

Byggspesifikasjoner

Byggeår: 1988

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

Totalt oppvarmet areal: 8 700 m^2

Energibærere:
- Direkte el

Bygningskategori:
Boligblokk

Energimerker:



Tekniske anlegg

SD-anlegg: Nei

EOS: Nei

Kjøling:
- Ingen kjøling

Oppvarming:
- Panelovner

Luftbehandling:
- Avtrekksventilasjon

Andre tekniske anlegg:
- Varmekabler i takrenner og taknedløp og rister ved porter
- Elbil-ladere

Befaring:

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

Sammendrag

Om bygget

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

Energiforbruk

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

Energisparingstiltak

	Tiltak		Estimert årlig besparelse		Investerings-kostnad	Payback ved ulike energipriser [år]		
Prioritering	Levetid [år]	Beskrivelse	Energi [kWh]	CO_2 [kg]	Beløp [kr]	1,5 kr/kWh	1 kr/kWh	0,8 kr/kWh
1	10	Styring av varmekabler	36 000	10 800	50 000	1	1	2
2	15	5 stk Varmepumper til trappehus	50 000	15 000	145 000	2	3	4
3	25	Solceller	73 000	21 900	860 000	8	12	15
4	10	Oppgradering til direktedrevne vifter.	13 000	3 900	100 000	5	8	10
5	30	Etterisolering fasader	130 000	39 000	3 700 000	19	28	36
Total			224 000	67 200	4 855 000			

Kommentarer

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

Tiltak

- **Etablere styring av varmekabler**
    - Dagens varmekabler i takrenner og taknedløp har ikke styring. Kun on/off. Selvregulerende kabler trekker alltid noe energi. Også når det er varmt ute. Slik at de må aktiv skrus av Effekt mellom 3-20 W/m avhengig av utetemperatur. Slik det er nå vil det ligge effekt inne hele året. Ved å installere en styreenhet, for eks Aiwell 3000 automatikk, med utetemperaturføler vil man stenge av varmekablene når det ikke er behov. Det vil redusere driftstiden på varmekablene med 90% som vil gi en besparelse på 36 000 kWh i løpet av et år.
- **Installere varmepumper**
    - Ved å montere luft/luft i garasjen å tilføre dette i trappehusene vil den produserte varmen erstatte noe oppvarming inne i leilighetene.. Man vil da hente ut overskuddsvarmen fra leilighetene som blåses ut i garasjen. Det foreslås å installere 5 stk, en i hvert trappehus. Hver varmepumpe vil levere ca 3.5 kW varme, ved å kun bruke 0.9 kW strøm hver.
- **Installere solceller på tak**
    - Ved å installere totalt 410 m^2 med solceller på tak, vil dette anlegget kunne produsere 73 000 kWh i løpet av et år. Se egen PV-sol analyse.
- **Oppgradere ventilasjonsaggregater**
    - Dagens ventilasjonsaggregater benytter gamle, reimdrevne vifter som har en relativt dårlig SFP (specific fan power). Ved å oppgradere dette aggregatet til en nyere og bedre løsning med direkte drevne vifter vil dette kunne spare 13 000 kWh i løpet av et år.
- **Etterisolere utvendige fasader**
    - Eksisterende fasader er mesteparten betongfasade på 15 cm som er innvendig isolert med 10 cm mineralull. Eksisterende U-verdi er ca 0,36 W/m^2 K. Ved å etterisolere utvendig med 10 cm isolasjon vil man oppnå en U-verdi på ca 0,18 W/m^2 K. Utvendig må det da etableres et nytt klimaskal. For eks platekledning eller utvendig frostsikker puss. Nye beslag rundt vinduer samt vinduesbrett må etableres.

Effektreduseringstiltak

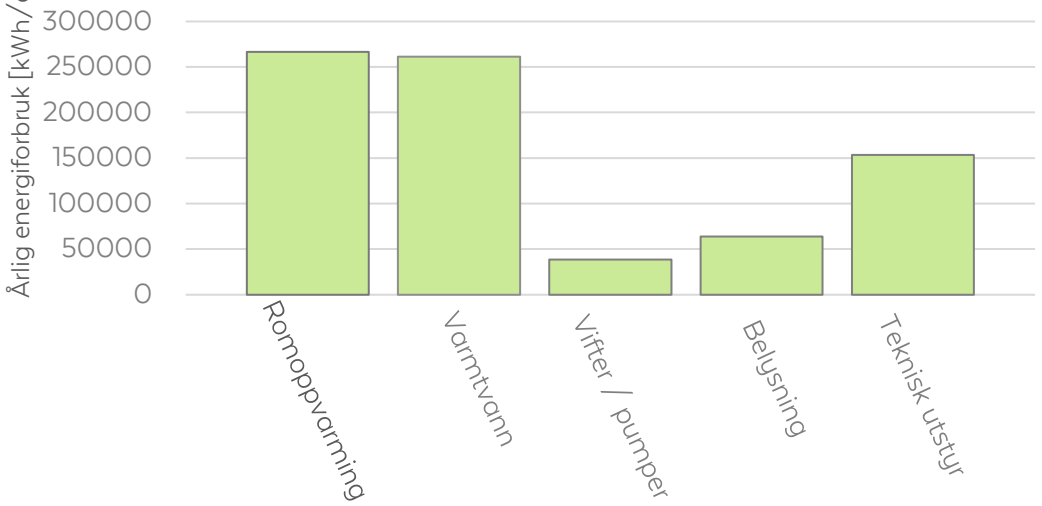
Tiltak		
Prioritering	Beskrivelse	Effekt [kW]
1	Styring av varmekabler	6
2	5 stk Varmepumper til trappehus*	
3	Oppgradering til direktedrevne vifter.	2
Total		8

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

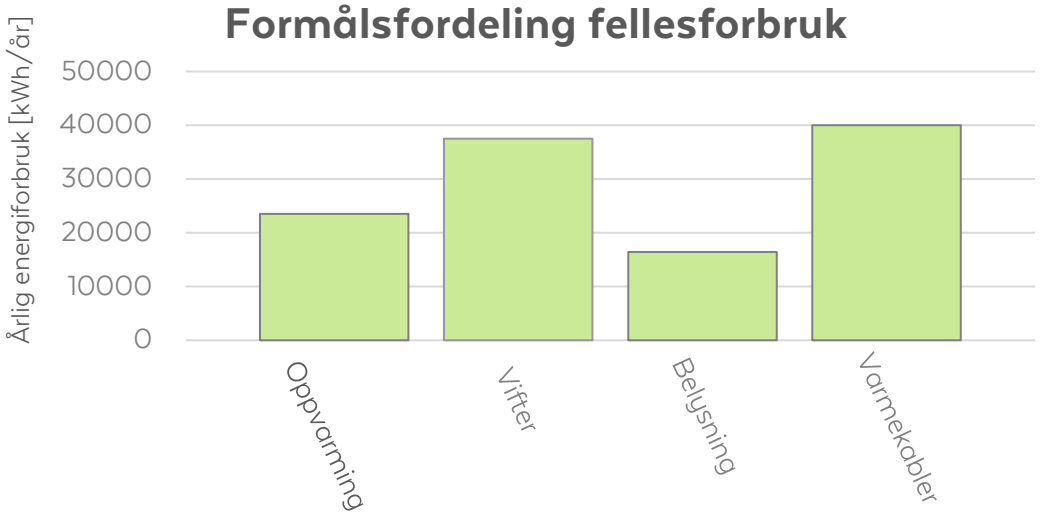
Kommentarer

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

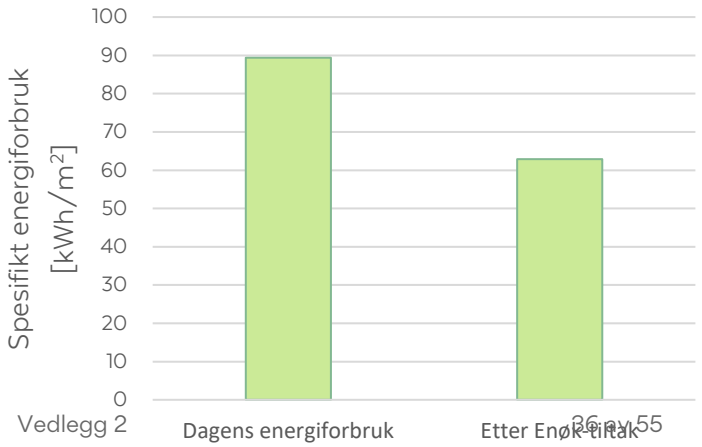
Formålsfordeling for hele bygninsmassen



Formålsfordeling fellesforbruk



Estimert besparelse



Det totale årlige energiforbruket er simulert til: 780 000 kWh/årlig. Hvis samtlige tiltak blir gjennomført blir den totale besparelsen på **224 000 kWh/årlig**

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

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

Vinterhage med mer – Borggata 12

En gyllen mulighet for vårt sameie!

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

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

Hva foreslår vi nå?

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

1. **Vinterhage:** En allsidig hagestue med plass til 15 personer, utstyrt med kjøkken og peis, perfekt for sosiale samlinger året rundt. Tenk deg bursdagsfeiringer eller en varm middag på en kjølig høstkveld!

2. **Oppgradert mur:** En oppusset og ny-malt mur vil heve estetikken og atmosfæren rundt vår nye pergola.

3. **Sykkelservice-stasjon:** En dedikert stasjon for vedlikehold og reparasjon av sykler vil fremme en grønnere livsstil og forbedre tilgjengeligheten til sykkelparkering.

4. **Oase/Steinbed:** Et nytt, vakkert steinbed ved pergolaen vil tilføre farge og natur til vårt fellesområde.

5. **Sitteplasser:** Flere behagelige sittegrupper vil invitere til avslapning og sosialisering i vår oppgraderte bakgård.

Hvorfor stemme ja til prosjektet?

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

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

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

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

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

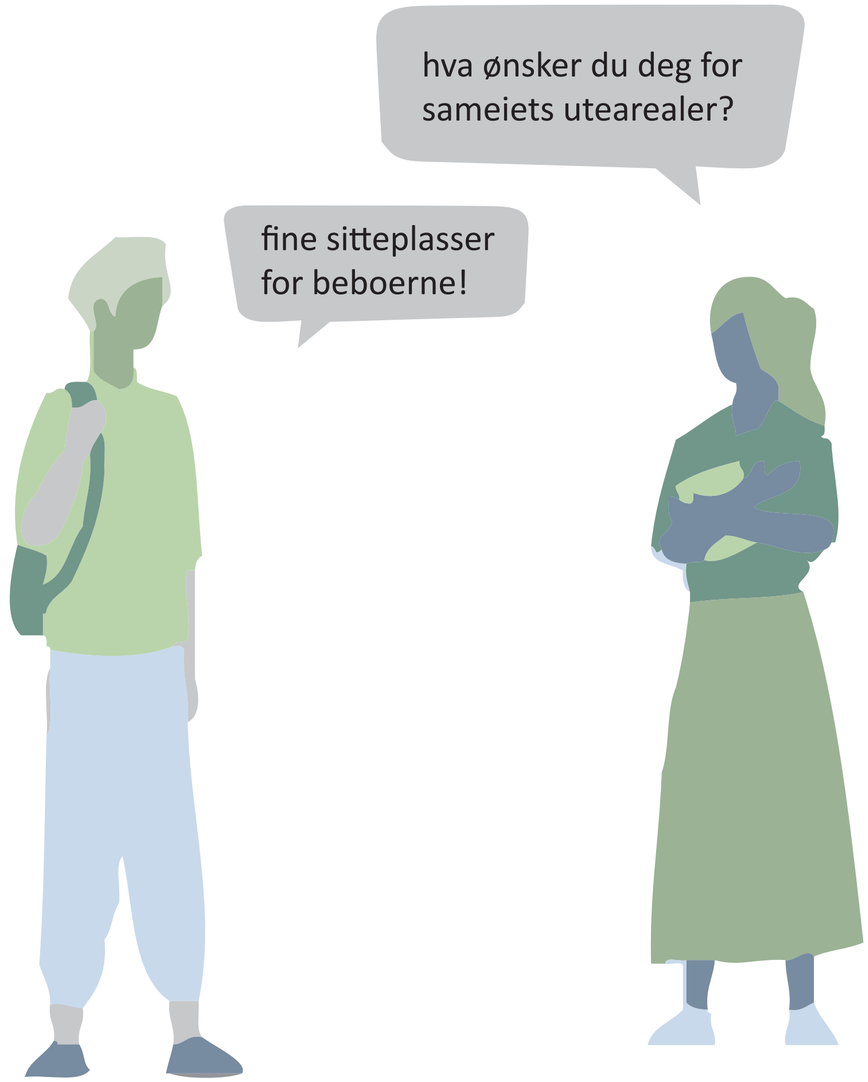
Styret oppfordrer alle sameiere til å se verdien dette prosjektet bringer til vår fellesskap. Dette er vårt hjem, og dette er vår sjanse til å gjøre det enda bedre. La oss stemme ja for et mer levende og trivelig Borggata 12! 😊

VELKOMMEN!

IDÉVERKSTED FOR UTVIKLING AV UTEOMRÅDET TIL BORGGATA 12

7 MARS 2022

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



OPPSPRUKKET MUR
Lite velholdt mur med synlige sprekker



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



TRISTE FASADER
Lite velholdte fasader grenser mot bakgården



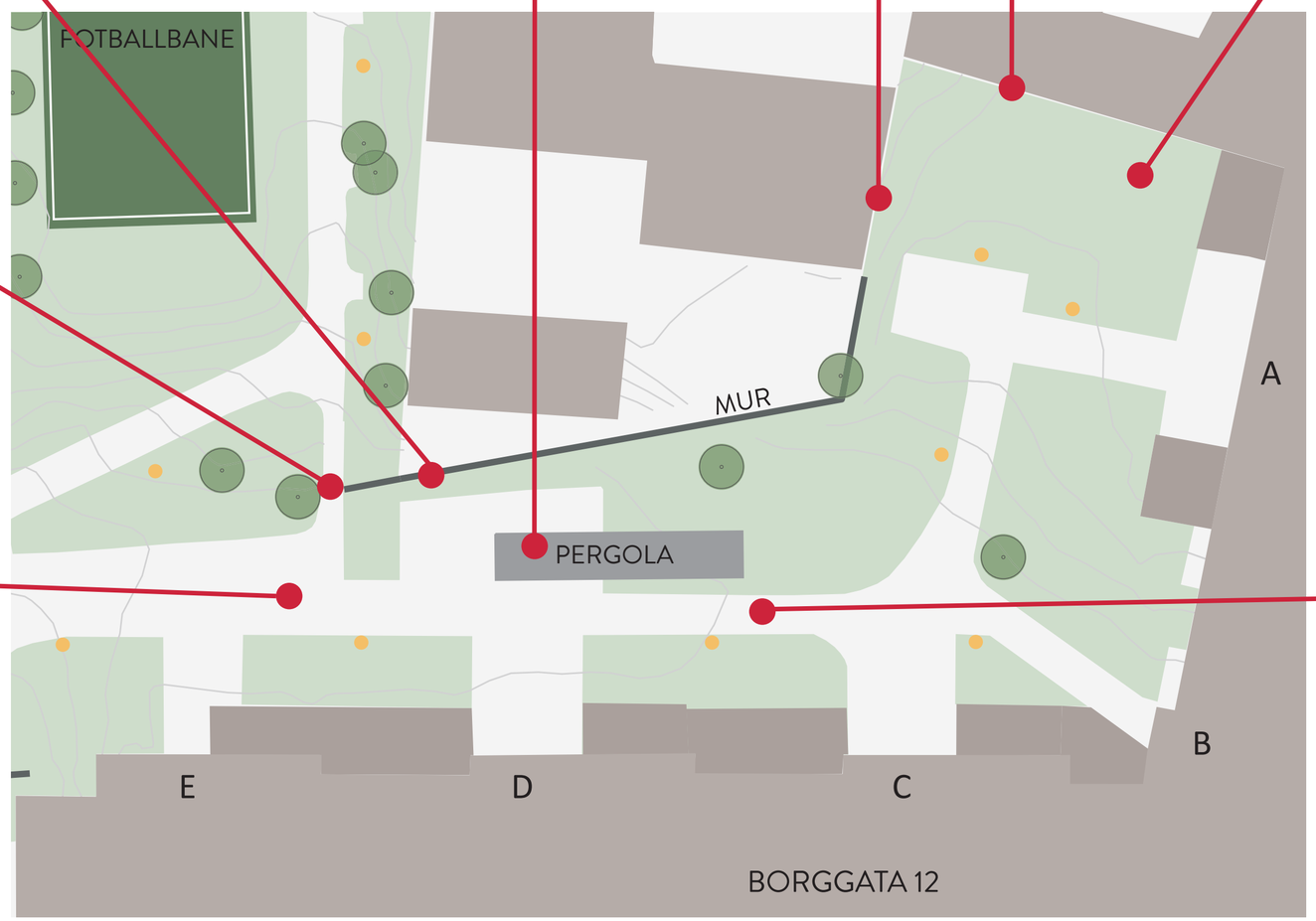


LITE PROGRAMMERING
Uutnyttet areal, få steder som inviterer til bruk og lenger opphold



SPERRING
Sperring må forsterkes dersom man skal klare å hindre ferdsel





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



UTYDELIG OVERGANG
Uklart skille mellom privat og offentlig område



SMALT TVERRSNITT
korridorfølelse, uttnyttede sidearealer.
Lite oppholdsplasser



WORKSHOP BORRGATA 12- **REGISTRERING: EKSISTERENDE SITUASJON**

Bydel Gamle Oslo

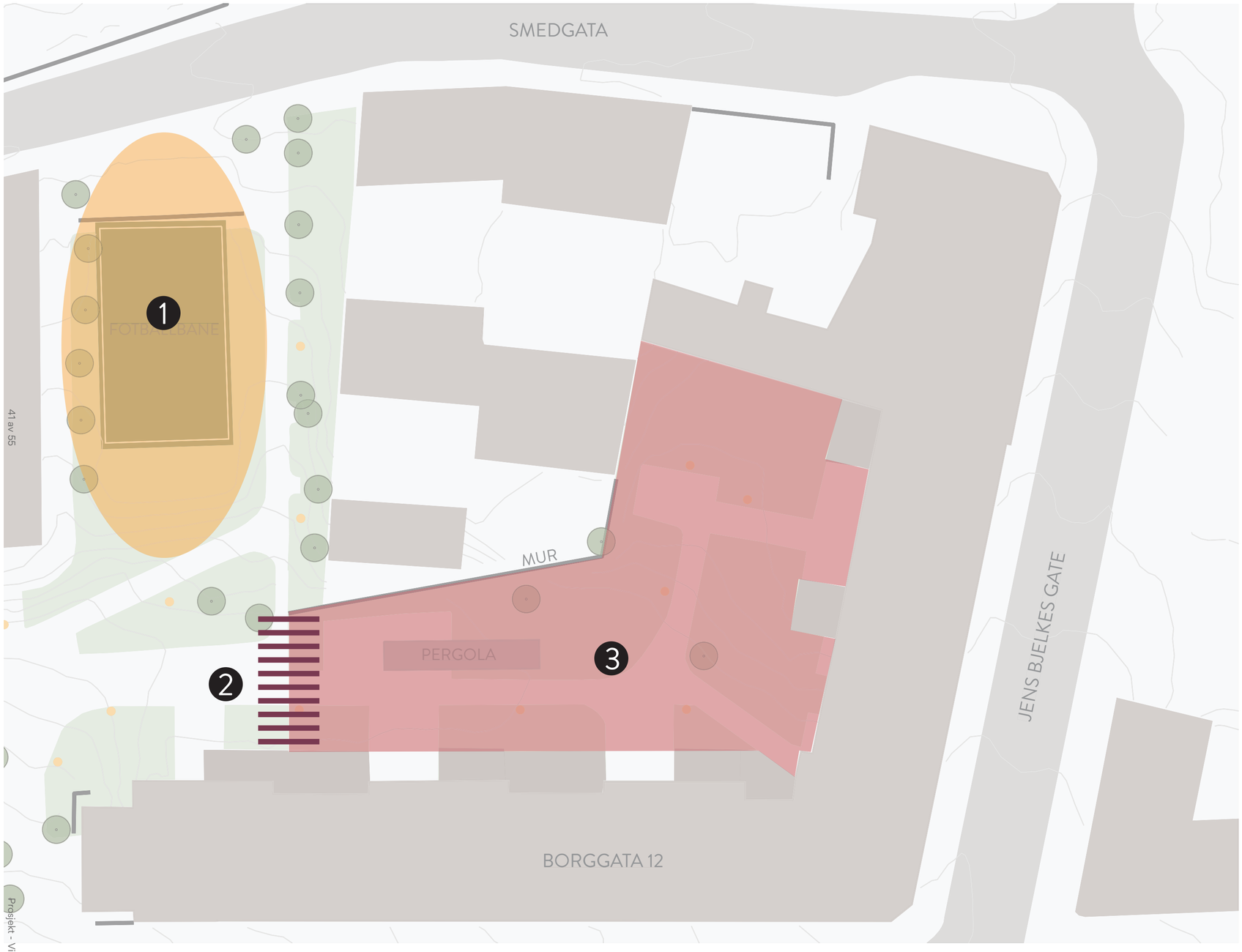
bjørbekk lindheim LANDSKAPSARKITEKTER

3 hovedgrep for å endre bruken

1 UNGDOMSMAGNET
utvikles som en attraktiv, sosial møteplass for unge

2 TYDELIG SKILLE
Etablere et tydelig skille mellom offentlig og private områder

3 GI BAKGÅRDEN ET LØFT
- økt bruk blant beboerne
- identitet og stolthet
- eierskap og ivaretakelse



1



2



3



WORKSHOP BORRGATA 12- **3 hovedgrep for endret bruk**

Bydel Gamle Oslo

bjørbekk & lindheim LANDSKAPSARKITEKTER

1 PERGOLA
Nye bord og benker under pergolaen.


Vestre AIR


Vestre VROOM

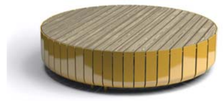
2 BENKER
To nye benker langs gangvei.


Vestre APRIL benk


Vestre URBAN benk


Vestre BLOCK benk

3 SITTEPLASS/PLANTEKASSE/MEKKESTATIV
Tilføre enten flere sitteplasser, plantekasser eller mekkestasjon til sykkel.


Vestre STRIPES benk

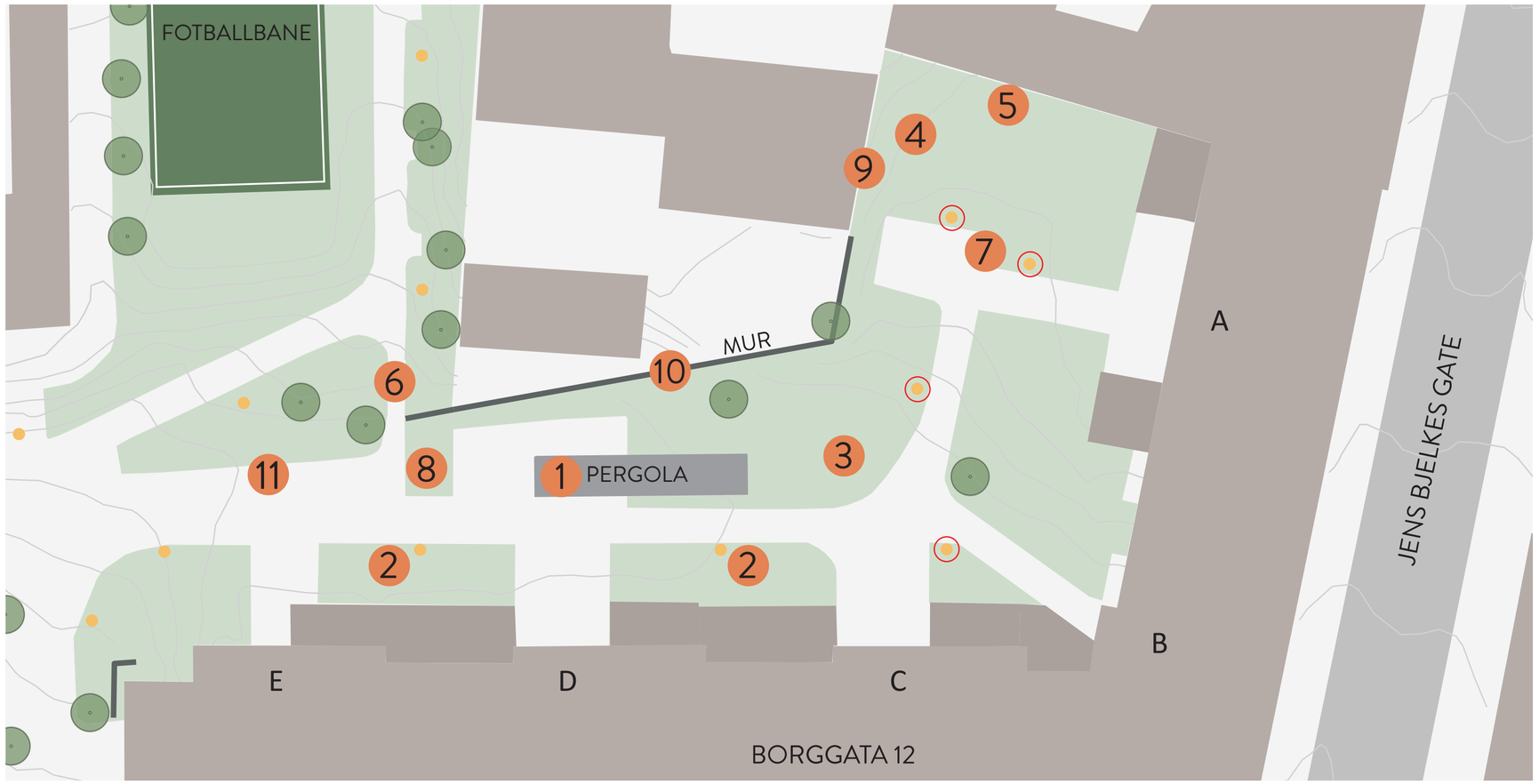

Vestre STRIPES plantekasse


Vestre PARKLETS mekkestasjon

4 PIKNIKBORD
To nye piknikbord på gresset.


Vestre BERG


Vestre HVILAN



5 SOLVEGG
Utnytte gode solforhold med solbenker


Vestre BLOCK solbenk

6 STENGE GANGSTI
Avstengning av sti inn til bakgråden, for å redusere trafikk gjennom bakgården.

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

8 BLOMSTERBED
Eksisterende blomsterbed er ustelt og dårlig stand. Det er ønsket med ny beplantning, forslagsvis et tre som er lettere å ivareta.

9 PUSSING OG MALING AV VEGG
Pussing, sparkling og maling vil forskjønne bakgården, og i større grad gjøre at bakgården inviterer til bruk.

10 MALE OG PUSSE MUR
Pussing, sparkling og maling vil forskjønne bakgården, og i større grad gjøre at bakgården inviterer til bruk.

11 SYKKELPARKERING
Forslag til plassering av sykkelparkering

WORKSHOP BORRGATA 12- **EKSISTERENDE INNSPILL**

Bydel Gamle Oslo

bjørbekk lindheim LANDSKAPSARKITEKTER

1 opphevede sitteplasser inn mot muren / pusse opp muren

2 flytte pergola, beplante

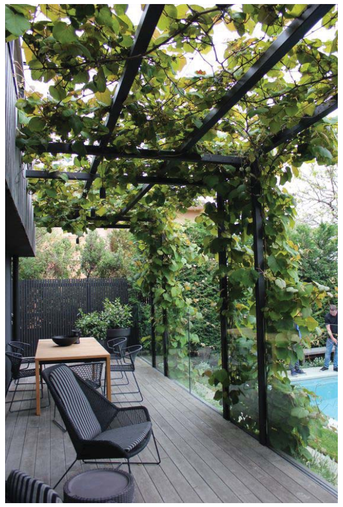
3 benker / hammock / vintergrønne planter

4 mekkebod / portal

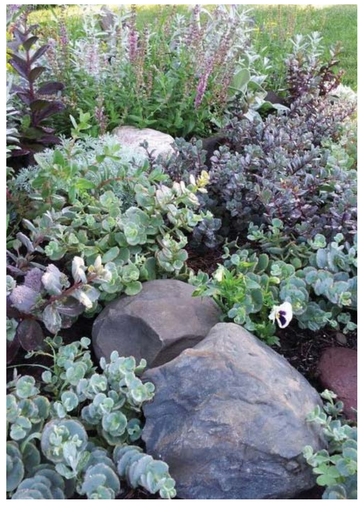
5 terrengøy / steinbed

6 drivhus / hagestue / lek for de minste







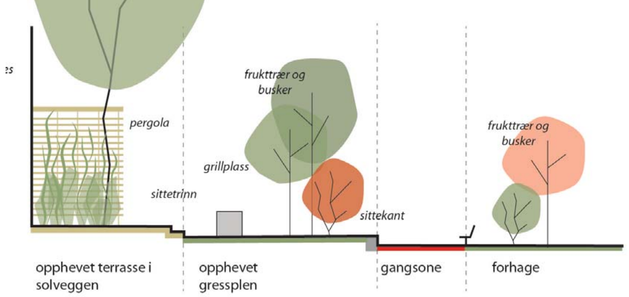



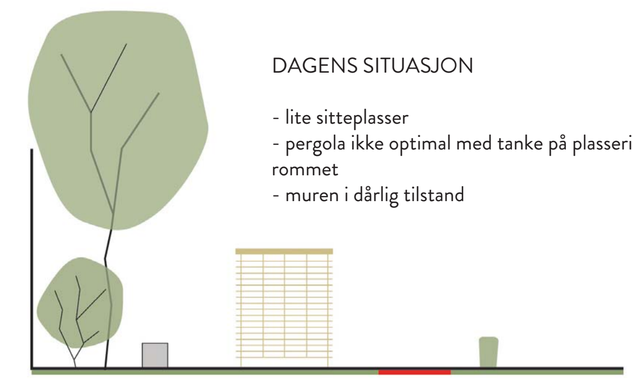





2 FORESLÅTT NY SITUASJON

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





DAGENS SITUASJON

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

WORKSHOP BORRGATA 12- **NYE INNSPILL**

Bydel Gamle Oslo

bjørbekk & lindheim LANDSKAPSARKITEKTER


Smedgata 43
Smedgata 4
7m
5m



GORAN ASANOVIC

KONTAKT

TELEFON:
971 54 518

E-POST:
goran.asanovic@gmail.com

ADRESSE:
Årvollveien 74
0590 Oslo

FØDT:
25.08.1980 (43 år)

HOBBYER

Fotball
Padel
Ha det sosialt med venner og familie

STYREERFARING OG ANDRE RELEVANTE FERDIGHETER

2024-03 - **Styremedlem Oslo Padelklubb**

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

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

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

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

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

ARBEIDSERFARING

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

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

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

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

2005-01 - 2005-05 **Lofsrud ungdomsskole Lærervikar**

UTDANNING:

2015-03 - 2015-06 Høgskolen i Telemark
Prosjektledelse. Samarbeid mellom Holte Consulting og Høgskolen i Telemark (25 studiepoeng).

2013-09 - 2014-06 Høgskolen i Østfold, Forvaltning og utvikling av eiendom
Studieprogram i samarbeid mellom Norges Eiendomsakademi (NEAK) og Høgskolen i Østfold (30 studiepoeng).

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

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

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

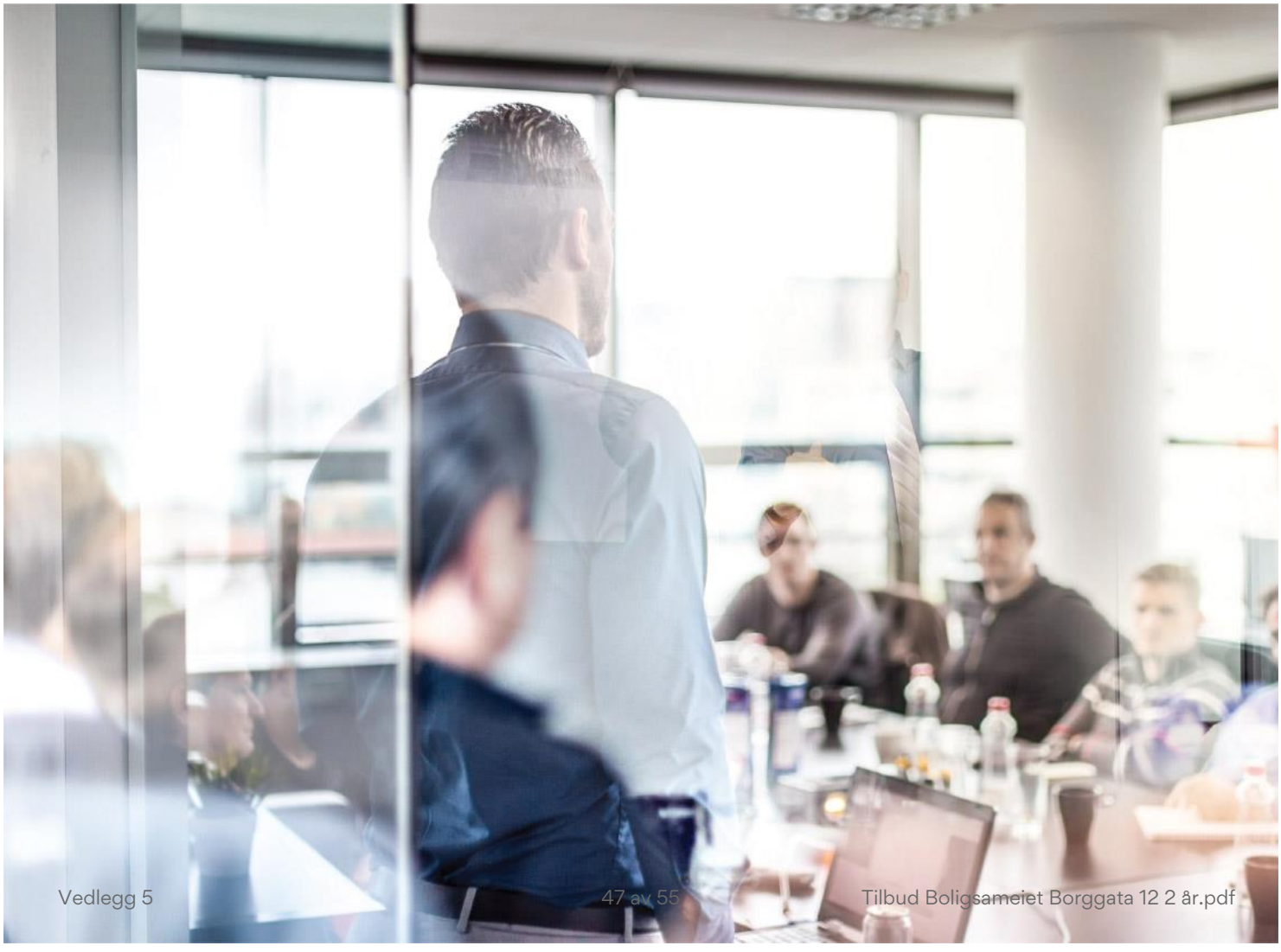
1996-08 - 1999-05 Mandal videregående skole

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Boligsameiet Borggata 12

Oslo / 10.04.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

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

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

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

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

§ 1 Oppdragets varighet

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

§ 2 Avtalens primæroppgaver

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

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

§ 3 Ferie/fravær

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

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

§ 5 Honorar

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

§ 6 Andre tjenester

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

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

§ 7 Utlegg

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

§ 8 Adminsitrasjonsvederlag

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

Oslo,

	Fornebu Forvaltning AS	Boligsameiet Borggata 12

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.24
Selskapsnummer: 2431 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Borggata 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mia Gabrielsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Veronica Gyring og Vidar Landa

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr kr 169 971.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med innskudd fra sameierne
- [ ] Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med lån

Sak 7 Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene

Styret skal installeres varmepumper i oppgangene til sameiet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Energisparetiltak nr. 2: Solceller

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direktedrevne vifter

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Vinterhage med mer

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Branntrapper

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Goran Asanovic

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Asbjørn Karlsrud

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Lise Frøkedal

☐ Ola Hulbak

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: borggata 12e, 0650 oslo (h0304) #320985 . Vår ref.: 2431-1-028 Dato: 13.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Borggata 12
Organisasjonsnr:	971280077
Seksjonseier:	Barli, Sondre Evensen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Borggata 12 E, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	230
Bnr.	10

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1466253.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Garasje i kjeller med egne vedtekter. Noen seksjonseiere har varig bruksrett til sin garasjeplass. Garasjeplassen følger boligseksjonen ved salg. Garasjeplassen kan ikke overdras andre enn seksjonseiere i sameiet og KUN etter søknad til styret. Det samme gjelder utleie av garasjeplassen. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Sameiet har en stående beslutning om at felleskostnader og garasje skal årlig reguleres med KPI Sameiet har kollektiv internettavtale med Homenet 1000/1000 Dyrehold er tillatt. Se husordensreglenes punkt 31. Varmtvann, varme eller TV er ikke er inkludet i felleskostnader Nye eiere må logge inn på Vibbo og oppdaterer kontaktinfo. Felleskostnadene økes med 4 % fra 01.01.2026. Internett økes til faktisk kostnad til 200 kr pr. seksjon pr. måned fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308105698
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	7 750 161,00
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308116576
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%

Restsaldo	10 637 272,79
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 094,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 6030811657; Kapitalkostnader lån 1	426,04	
Lån nr: 6030811657; Kapitalkostnader lån 1	99,10	
Bredbånd	200,00	
Felleskostnader	3 369,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 099,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 186,-
Annen formue:	26 153,-
Gjeld:	141 002,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308105698
Restsaldo:	55 136,35
Kapitalkostnader:	1 538,22
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308116576
Restsaldo:	84 882,02
Kapitalkostnader:	532,88
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 140 018,37,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Goran Asanovic, e-post: post@borggata12.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

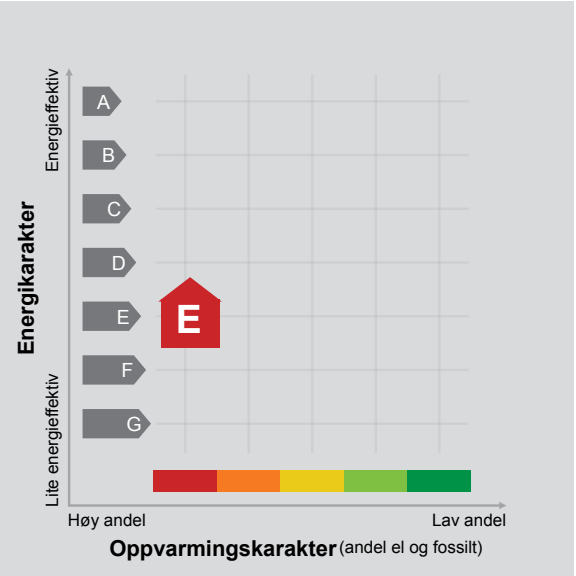
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET BORGGATA 12
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81053006
Merkenummer	Energiattest-2025-227069
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Borggata 12C	81053006	H0204	22	0	
Borggata 12D	81053006	H0204	18	0	
Borggata 12D	81053006	H0304	32	0	
Borggata 12C	81053006	H0304	36	0	
Borggata 12E	81053006	H0304	28	0	
Borggata 12C	81053006	H0404	54	0	
Borggata 12D	81053006	H0404	50	0	
Borggata 12E	81053006	H0404	46	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	ANNEN BOLIG
Byggeår	1988

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	134 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	107,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	14,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	181,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 906 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	203,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 579 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	203,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 906 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 906 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	10 906 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 230, Bruksnummer 10, Seksjonsnummer 28 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.02.2026 kl. 11.44
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.02.2026 kl. 11.43

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/617443-1/200 02.06.2025 16:47 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 125 000
Omsetningstype: Fritt salg
BARLI SONDRE EVENSEN
FØDT: 10.02.1993
ELEKTRONISK INNSENDT

Andel i realsameie:

1996/22364-6/105 02.05.1996 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 10 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/91

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1924/993832-1/105 17.05.1924 **ERKLÆRING/AVTALE**

Best om lampefeste for gatelykt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 10

2025/617444-1/200 02.06.2025 16:47 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 125 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1988/50838-1/105 29.07.1988	**SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:** GNR 230 BNR 11,12,13,14,136 OG 137 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1988/50842-2/105 29.07.1988	**SEKSJONERING** Opprettet seksjoner: SNR: 28 Formål: Bolig Sameiebrøk: 53/8732 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 92 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
BORGGATA 12E

Dato: 13.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526805
8991989

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 10

Vi viser til bestilling av 20260213 for BORGGATA 12E.

GNR. 230 BNR. 10

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.07.1897.

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

3862 m²

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

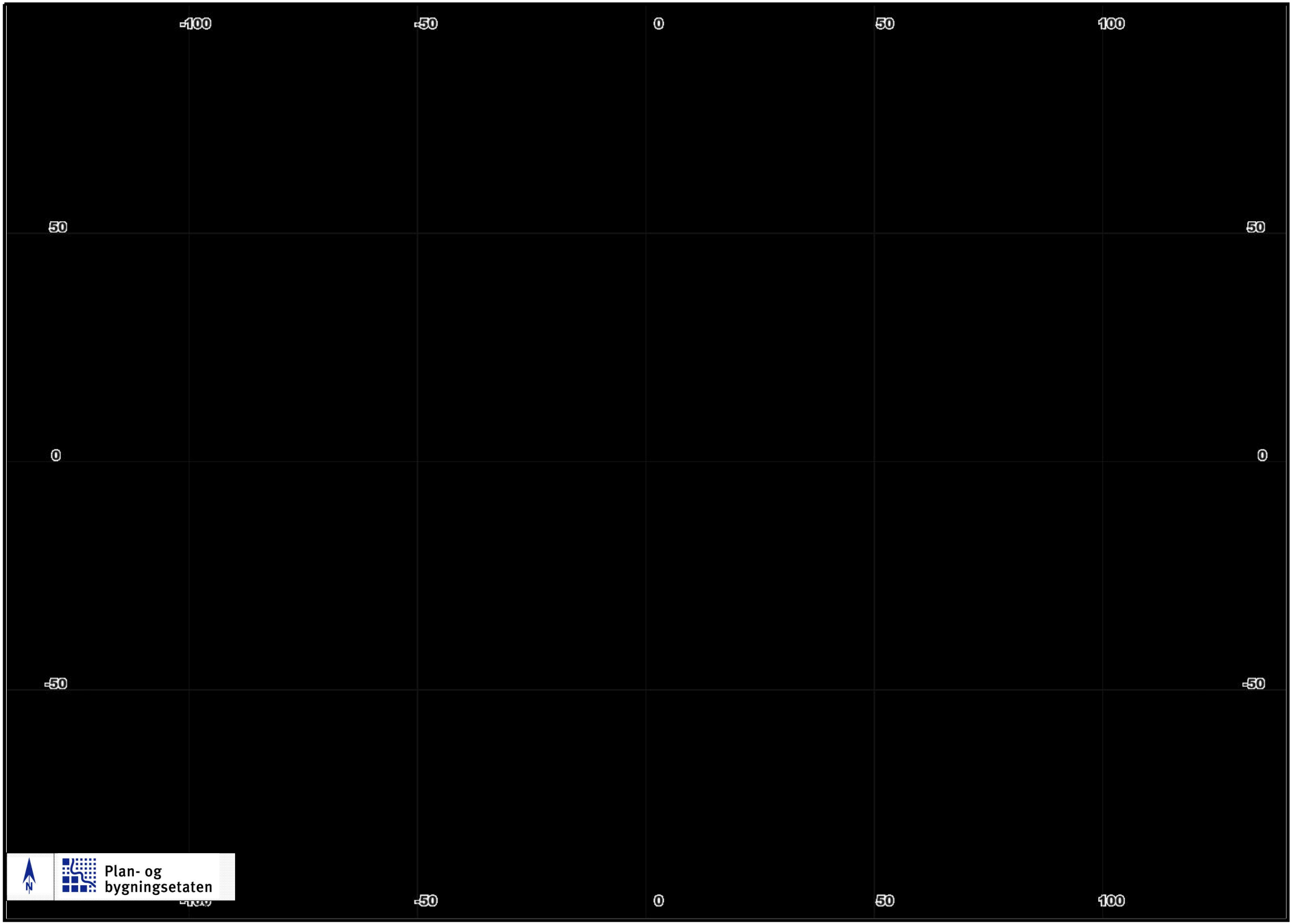
Målestokk= 1: 1000.

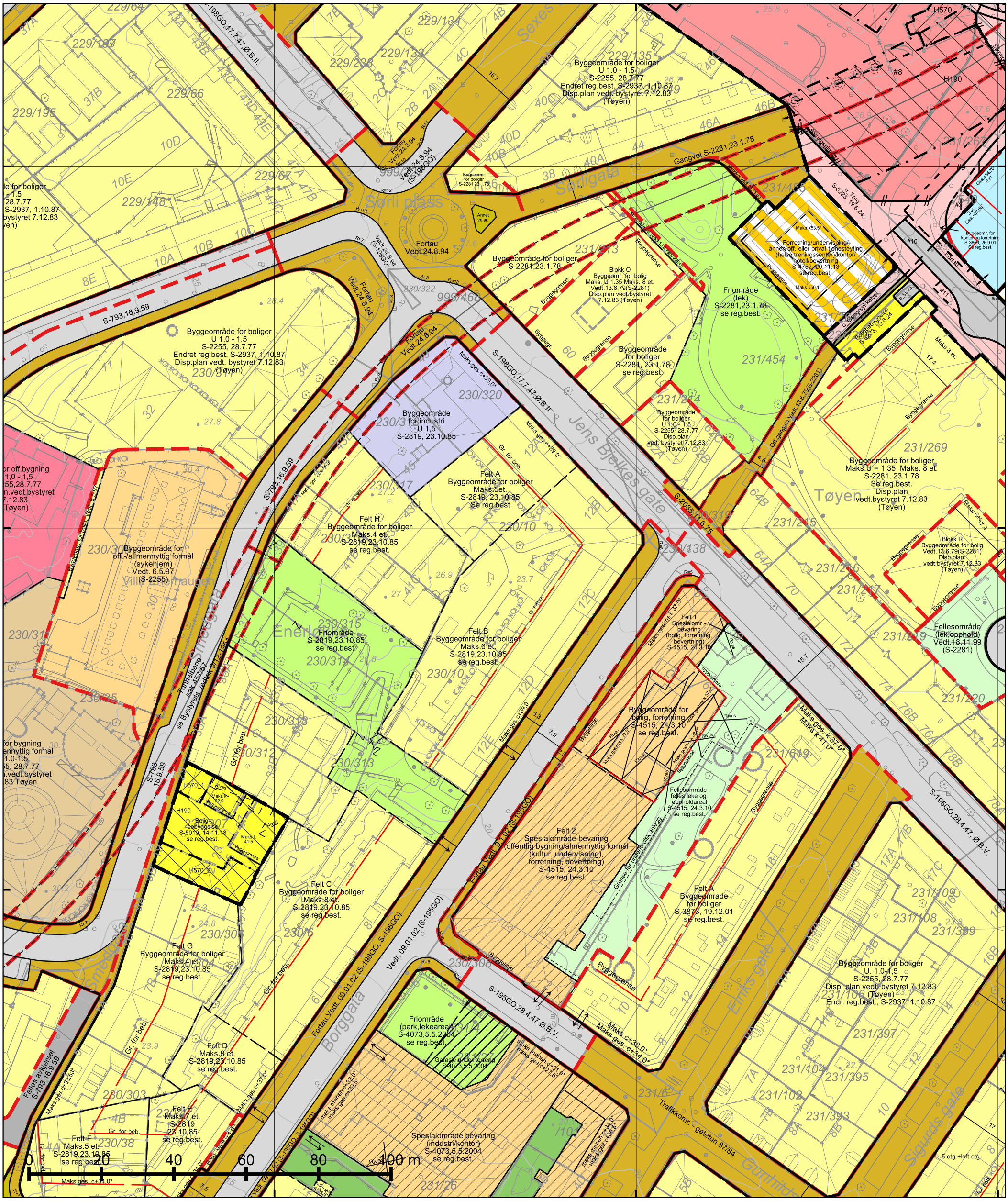
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


-100
-50
0
50
100
50
0
-50
Plan- og
bygningsetaten


599000
599100
599200
6643200
6643100
6643000
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger S-2281,23.1.78
Blokk O Byggeomr. for bolig Maks. U 1.35 Maks. 8 et. Vedt.13.6.79(S-2281) Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Friområde (lek) S-2281,23.1.78 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2281, 23.1.78 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan vedt bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for industri U 1,5 S-2819, 23.10.85
Byggeområde for off.-/allmennyttig formål (sykehjem) Vedt. 6.5.97 (S-2255).
Felt A Byggeområde for boliger Maks.5et. S-2819, 23.10.85 Se reg.best
Felt H Byggeområde for boliger Maks.4 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger Maks.6 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Friområde S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt C Byggeområde for boliger Maks.8 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt G Byggeområde for boliger Maks.4 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt D Maks.8 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt E Maks.7 et. S-2819 23.10.85 se reg.best.
Felt F Maks.5 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Bolig-bebyggelse S-5019, 14.11.18 se reg.best.
Felt 1 Spesialomr.-bevaring (bolig, forretning, bevertning) S-4515, 24.3.10
Byggeområde for bolig, forretning S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Felt 2 Spesialområde-bevaring (offentlig bygning/almennyttig formål (kultur, undervisning), forretning, bevertning) S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Fellesområde-felles leke og oppholdareal S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Spesialområde bevaring (industri/kontor) S-4073,5.5.2004 se reg.best.
Garasje under terreng S-4073,5.5.2004
Friområde (park,lekeareal) S-4073,5.5.2004 se reg.best.
Felt A Byggeområde for boliger S-3873, 19.12.01 se reg.best.
Fellesområde (lek,opphold) Vedt.18.11.99 (S-2281)
Byggeområde for boliger Maks.U = 1.35 Maks. 8 et. S-2281, 23.1.78 Se reg.best. Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Forretning/undervisning/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse,tremingssenter)/kontor/ hotell/bevertning S-4752, 20.11.13 se reg.best.
Tøyen
Sørligata
Borggata
Jens Bjelkes gate
Smedsvingen
Trikkemuseet
Trikkemuseet
Trikkemuseet
Villa Ekeberghaugen
Trikkemuseet
Trikkemuseet
Trikkemuseet

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leikeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

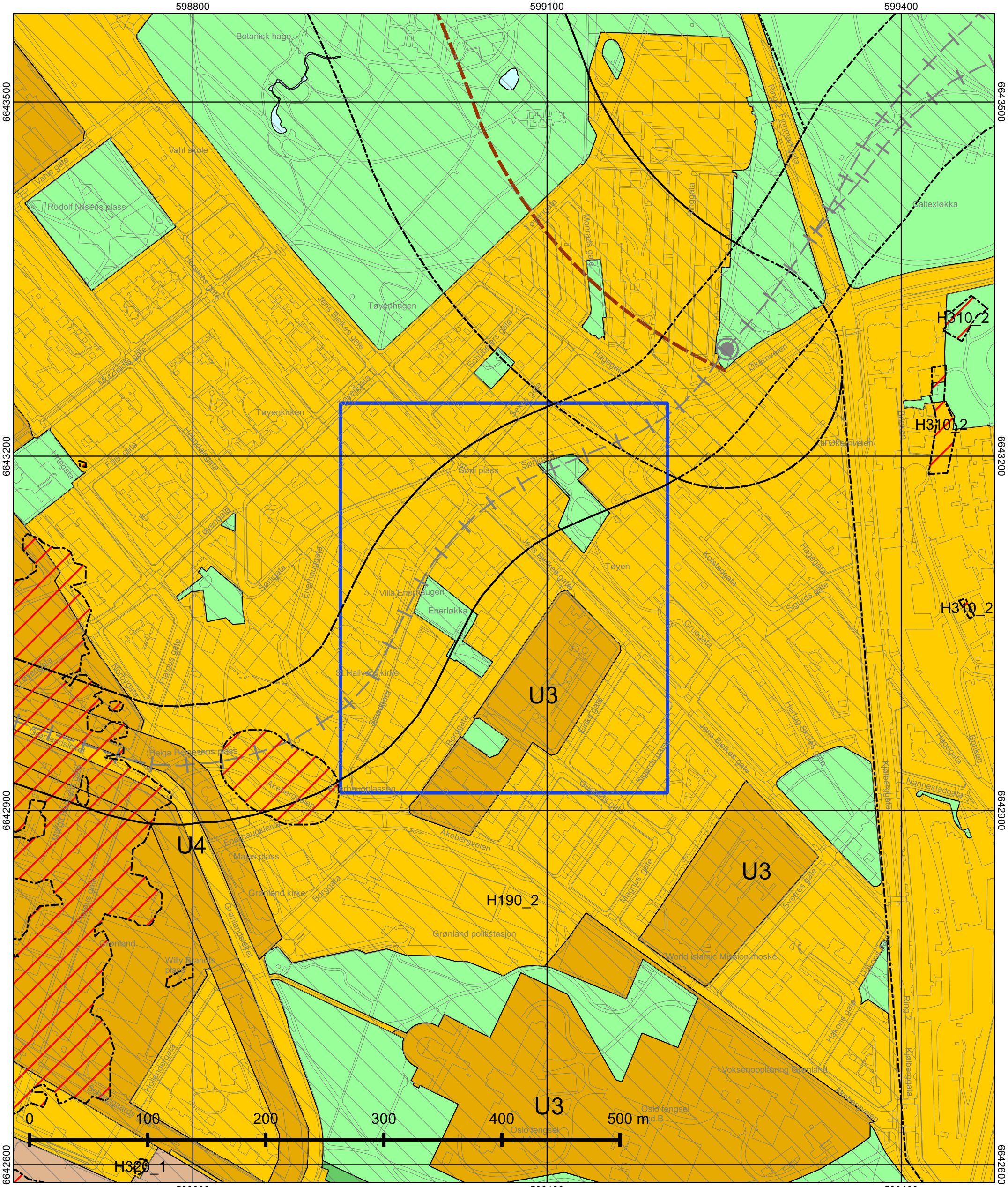
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153150/86526805
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205774
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BORGGATA 12E
Postadresse:	0650 OSLO
Matrikkel:	0301-230/10

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205774

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205774
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BORGGATA 12E
Postadresse:	0650 OSLO
Matrikkel:	0301-230/10

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205774

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ELISABETH VØLLO BRENNUM
Borggata 12D
0650 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.08.2024
ELISABETH VØLLO BRENNUM	202457608 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	BORGGATA 12D	Eiendom:	230/10/0/0
Tiltakshaver:	ELISABETH VØLLO BRENNUM	Søker:	ELISABETH VØLLO BRENNUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Borggata 12 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 01.08.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457608			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.05.2024
	202318653 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	BORGGATA 12D	Eiendom:	230/10/0/0
Tiltakshaver:	Boligbygg Oslo KF	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Borggata 12 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad - H0301 og H0401, mottatt 22.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Boligbygg Oslo KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.08.2022
	202107295 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	BORGGATA 12C	Eiendom:	230/10
Tiltakshaver:	BOLIGBYGG OSLO KF	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Borggata 12C - H0101

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran, branntetting i forbindelse med rehabilitering av våtrom i en leilighet med bolignummer H0101, mottatt 26.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGBYGG OSLO KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bygghåndverk AS
Larviksgata 10
0468 OSLO

Dato: 26 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203271-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Flatland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 12	Eiendom:	230/10/0/0
Tiltakshaver:	Emil Krastev	Adresse:	A G Schmiedekamp 2, D-21493 SCHWARZENBEK, TYSKLAND
Søker:	Bygghåndverk AS	Adresse:	Larviksgata 10, 0468 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Endring

Elv Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Marianne Flatland
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.06.2021
	202107265 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	BORGGATA 12D	Eiendom:	230/10
Tiltakshaver:	BOLIGBYGG OSLO KF	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Borggata 12D - H0203

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran, branntetting i forbindelse med rehabilitering av våtrom, mottatt 07.06.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BOLIGBYGG OSLO KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.08.2022
	202107296 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	BORGGATA 12E	Eiendom:	230/10
Tiltakshaver:	BOLIGBYGG OSLO KF	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Borggata 12E - H0404

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran, branntetting i forbindelse med rehabilitering av våtrom i en leilighet med bolignummer H0404, mottatt 23.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGBYGG OSLO KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.04.2023
	202302070 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	BORGGATA 12E	Eiendom:	230/10/0/0
Tiltakshaver:	Boligbygg Oslo KF	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Borggata 12 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 12.04.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det har ikke blitt godkjent tegninger eller kart i forbindelse med byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Boligbygg Oslo KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 21. juli 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Borggata 12-20, Jens Bjelkesgate 59-61.

Journalnr.
86/952

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
17.7.89.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.

Byggemelder
Anker & Hølaas, Kirkegt. 32, 0153 Oslo 1.

Ansvarshavende
Leiv Jordal, c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S, P.b. 9006 - Vaterland, 0134 Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ. C 14 ARKIVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.05.2023
Magnus Enebakk	202210772 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	BORGGATA 12 A-E	Eiendom:	230/10/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET BORGGATA 12	Søker:	FRAM INGENIØRKONTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Borggata 12 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 26.04.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210772			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader sørøst og nordøst	E1	04.07.2021	1/14
Fasader nordvest og sørvest	E3	04.07.2021	1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 07.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201000322-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 12 A-E	Eiendom:	230/10
Tiltakshaver:	Boligsameiet Borggata 12 v/ Line M. Langfjæran	Adresse:	Borggata 12 B, 0650 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

FERDIGATTEST - BORGGATA 12 A-E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.06.2011 av:

May Holm - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Boligsameiet Borggata 12 v/ Line M. Langfjæran, Borggata 12 B, 0650 OSLO, line@borggata12.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wang-Norderud AS
Rådhusgata 20
0151 OSLO
post@husjus.no

Dato: 15102010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200714404-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 12	Eiendom:	230/10
Tiltakshaver:	Nordisk Boligeiendom AS	Adresse:	Postboks 6681 st. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Wang-Norderud AS	Adresse:	Rådhusgata 20, 0151 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - BORGGATA 12

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Nordisk Boligeiendom AS, Postboks 6681 st. Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjerk - Lind Bygg AS
Enebakkveien 117
0680 OSLO

Dato: 12.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100562-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 12D	Eiendom:	230/10
Tiltakshaver:	Boligsameiet Borggata 12	Adresse:	Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Bjerk - Lind Bygg AS	Adresse:	Enebakkveien 117, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BORGGATA 12 D

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

Det viser til søknad om ferdigattest av 12.04.2011.

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

Pålegget om ferdigstillelse av 18.01.2011 er med dette oppfylt.

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

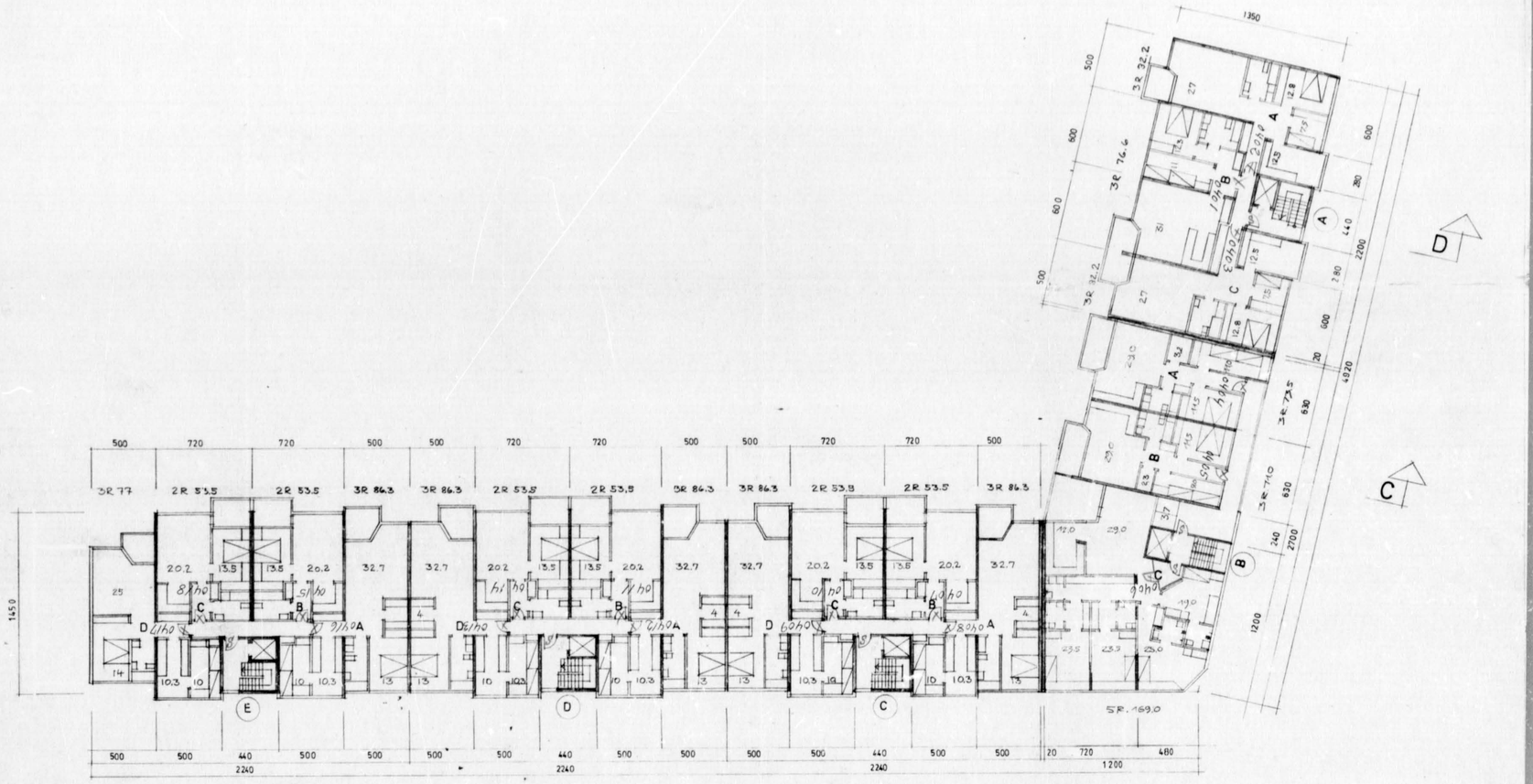
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.04.2011 av:

May Holm - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Boligsameiet Borggata 12, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, oyvind@borggata12.no



OSLO BYFORNYELSE A/S

BORG GT.

PLAN 4. ETASJE/ 3. ETASJE

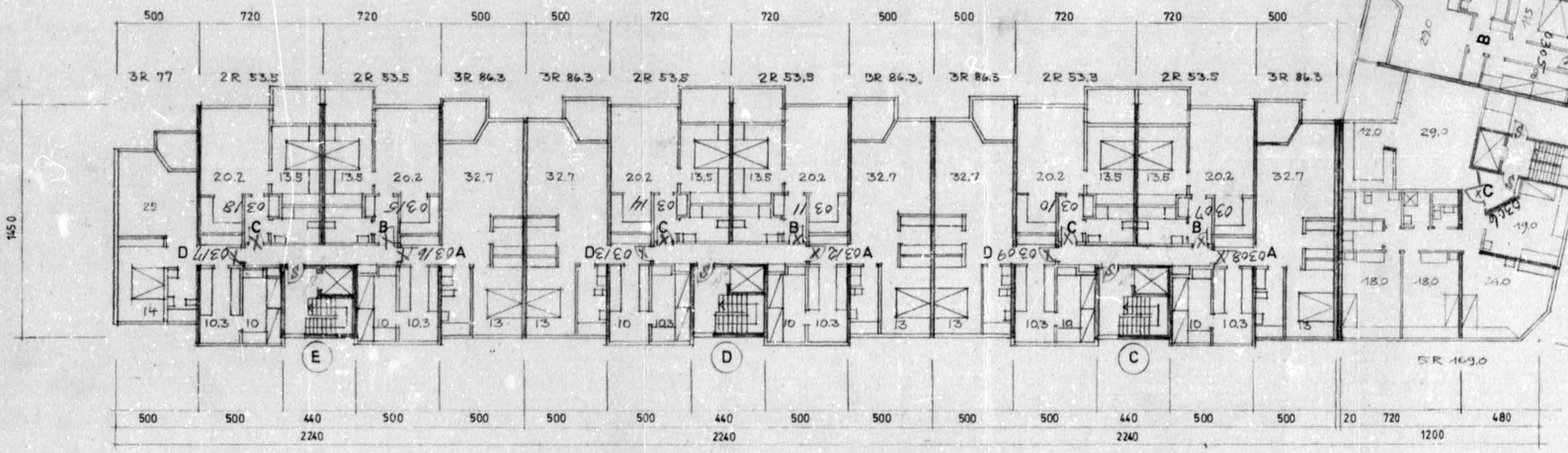
nr 006

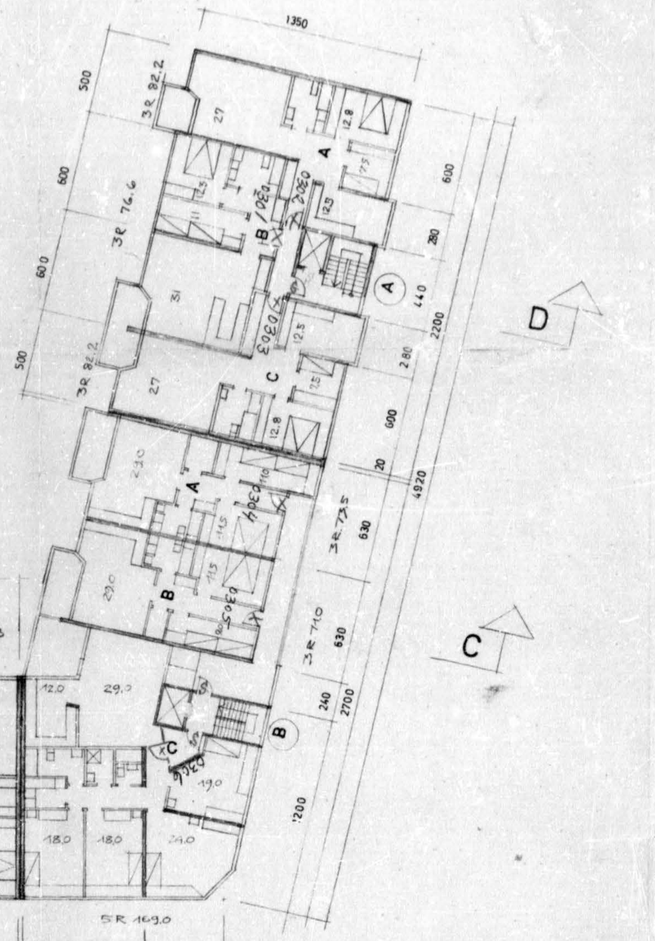
ARKITEKTKONTORET ANKER & HØLAAS
KIRKEGATEN 32 OSLO 1 02-410959

1.3.86 dato

1:200 mål

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X





OSLO BYFORNYELSE A·S

4

BORG GT.

PLAN 3. ETASJE / 2. ETASJE

nr 005

ARKITEKTKONTORET ANKER & HØLAAS
KIRKEGATEN 32 0SLO1 02-410959

1. 3. 86 dato

1:200 mål

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.