PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

EIRIKS GATE 18

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Eiriks gate 18

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sørliggata - 12020	3 min
Sørliggata - 12021	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km

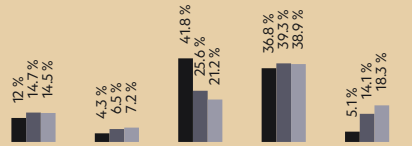
BARNEHAGER

Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	1 min
Coop Extra Borggata	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

SPORT

Schubelersgate friområde balløkke	4 min
Tøyen skole	4 min
CrossFit Gamlebyen	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

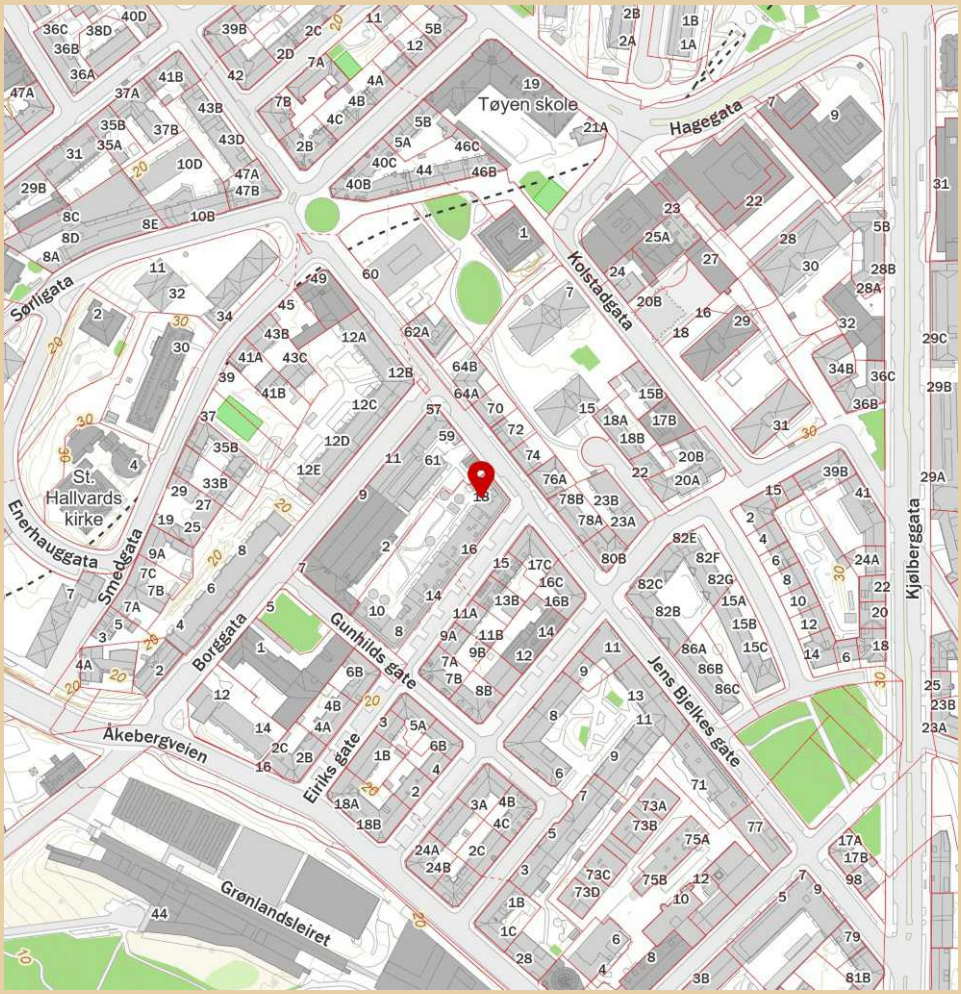
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Eiriks gate 18, 0650 OSLO

Leilighet | Byggeår: 2004 | BRA-i: 87 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 28.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (1)

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje)

Membranen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,12 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet har hovedkonstruksjon fra byggeåret, men er pusset opp med nye overflater og innredning i 2026.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Synlig membran klemt i klemringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er vurdert til å kunne være et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken, montert på både kaldt og varmtvannsrøret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2026	Utskifting av eksisterende sikringer til jordfeilautomater (RCBO) Etablering av ny kurs til stekeovn og oppvaskmaskin Montering og tilkobling av komfyrvakt i henhold til gjeldende krav Montering av 4 stk. innfelte spotter på bad, tilpasset våtromskrav (IP-grad iht. soneinndeling) Utskifting av stikkontakter på eksisterende installasjon Montering av lamper

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
91 m²	**87 m²**	**4 m²**	**-**	**10 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2004)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	4 m²	-	**4 m²**	-
2. etasje	87 m²	-	-	**87 m²**	10 m²
Sum Leilighetsbygg	**87 m²**	**4 m²**	**-**	**91 m²**	**10 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Tre soverom, Entré, Stue/kjøkken, Bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og parkett (herdet tregulv).
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,41 meter i oppholdsrom.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026. Produsent: HTH.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Overflatebehandling av vegger og himlinger, nye overflater på gulv, ny kjøkkeninnredning, flis-på-flis på badet, ny innredning og sanitærutstyr på badet, nye innvendig dører, nye garderobeskap, arbeider på elektrisk anlegg og nytt kompositttgulv på balkongen. Det er fremvist faktura på arbeider og samsvarserklæring på elektrisk anlegg.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger, uten synlig datomerking.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:
Tidligere bod er fjernet og gjort om til del av større soverom.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk krever søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Eiriks gate 18, 0650 OSLO**

Matrikkel: **301-231/619/0/23**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Per Arvid Nygaard**

Kunde: **Per Arvid Nygaard**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **28.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Snare (Sakkyndig), Per Arvid Nygaard (Kunde)**

Rapportdato: **29.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260029

Selger 1 navn
Per Arvid Nygaard

Gateadresse
Eiriks gate 18

Poststed	Postnr
OSLO	0650

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 5020165

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er bygd opp kasse for vegghengt toalett. Det er lagt nye fliser oppå eksisterende fliser. Alt av innredning inkl toalett er nytt.
Arbeid utført av	Stomix AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt opp diverse nye kurser og montert diverse nye stikkontakter, dimmere og lamper
Arbeid utført av	24T Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 27260029

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260029

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27260029

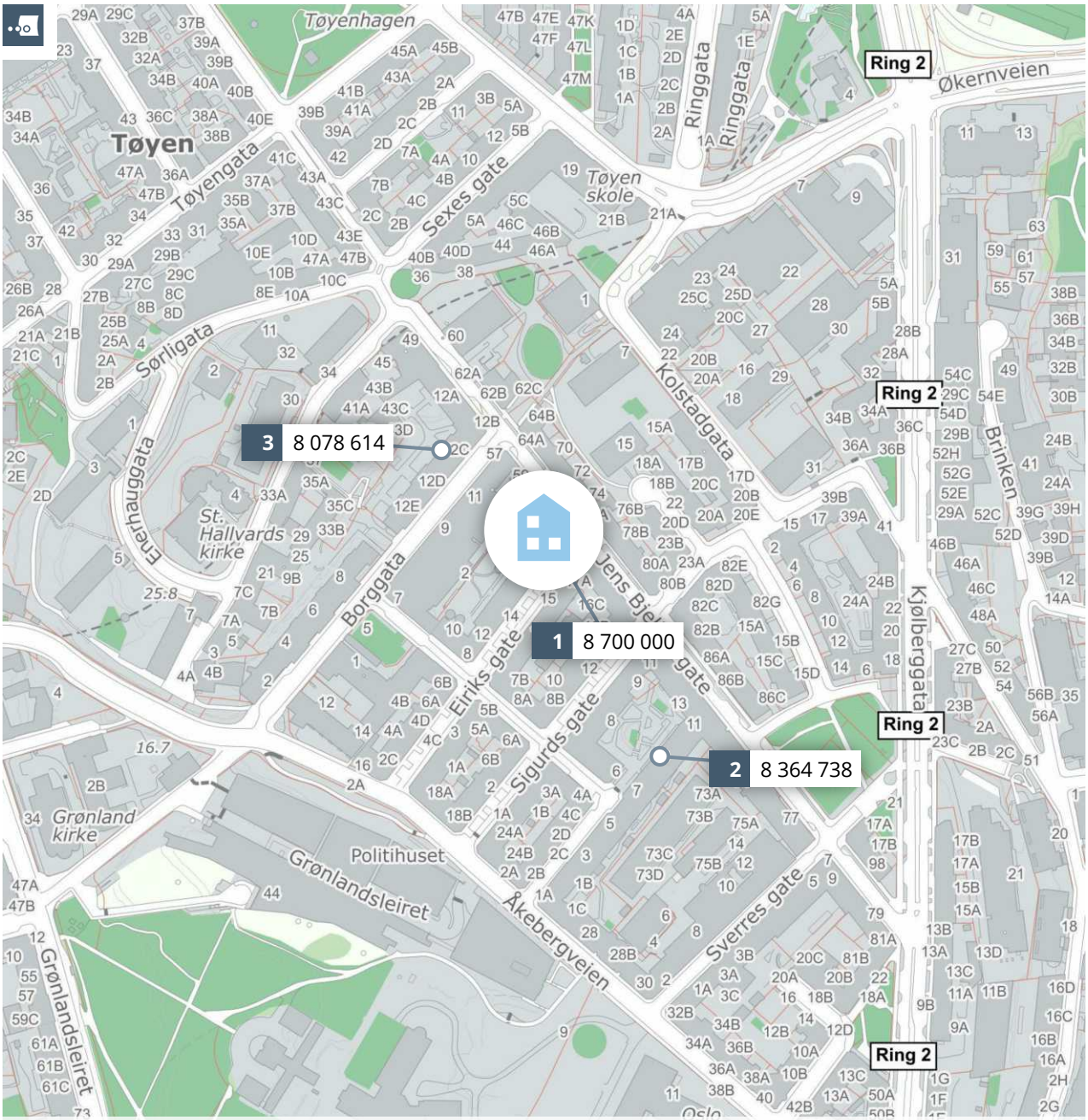
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Arvid Nygaard	d4e760ae4bb5f456d1c44ed6a126273a27202e4d	27.04.2026 07:57:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260029

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



Meglers verdivurdering

EIRIKS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 30.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erik Rognstad Ilseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eiriks gate 18, 0650 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 231 BNR 619 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 1

Verdivurdert til

7 950 000

0	7 950 000	91 379
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	- m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	7 191
Formue	44 122
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eiriks gate 18 80 m²	2004	5. etg	3 sov	20.08.2025	7 950 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**108 750**
2	Magnus' gate 9 88 m²	1989	7. etg	2 sov	27.01.2026	8 200 000	**8 280 000**	84 738	8 364 738	**95 054**
3	Borggata 12 C 84 m²	1988	5. etg	3 sov	06.02.2026	8 000 000	**7 850 000**	228 614	8 078 614	**96 174**

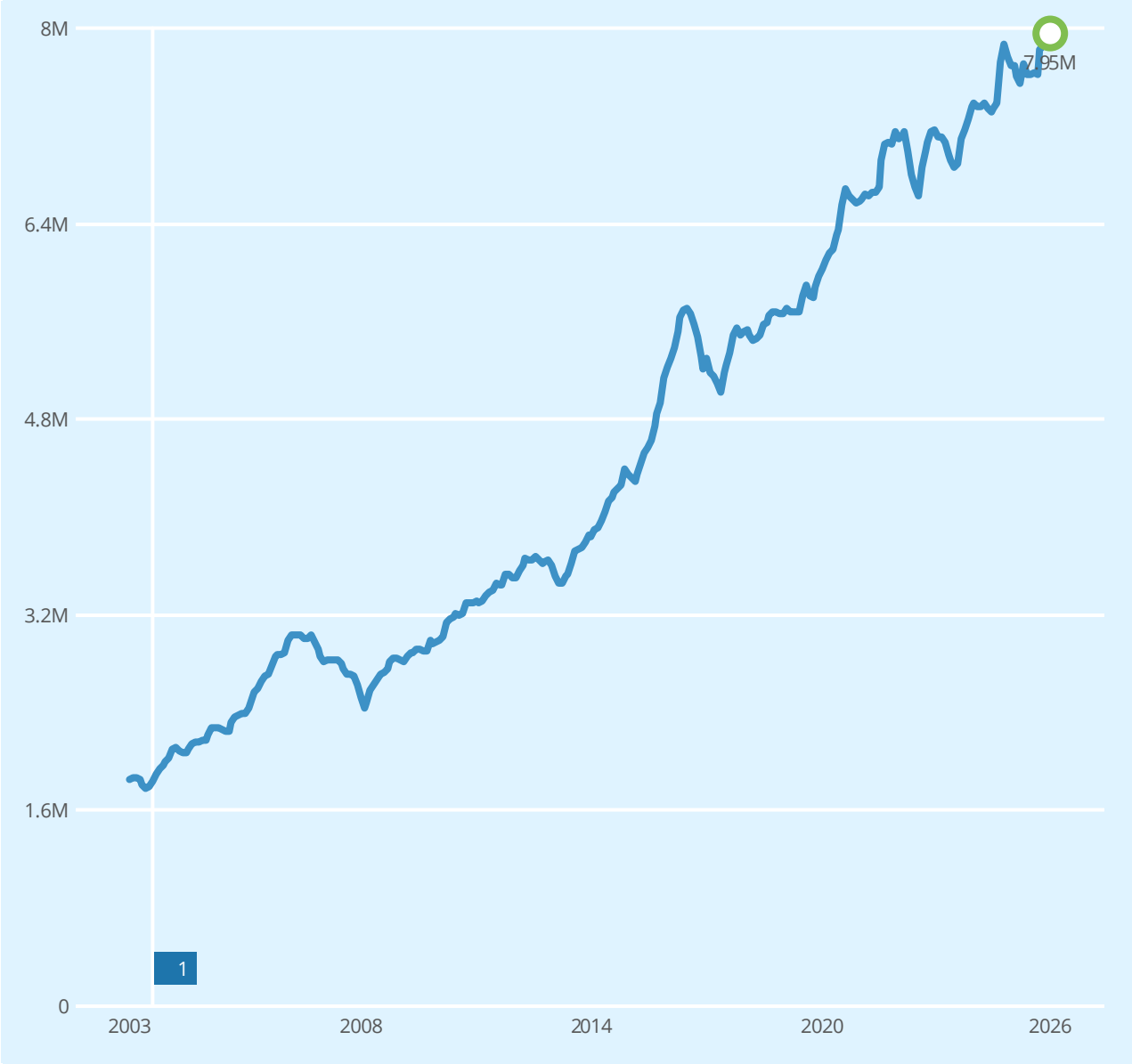
Nyoppusset 4 roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. Boligen er betydelig oppgradert i 2026 med nye overflater, nytt kjøkken og oppgradert bad. Gjennomgående høy standard, romslig balkong og mulighet for parkering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

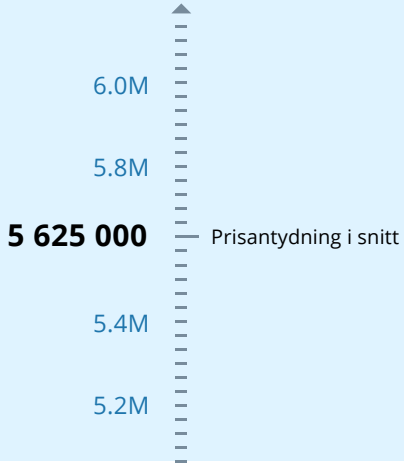
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.04.2025		08.09.2025	7 200 000	6 100 000	0	6 100 000	2
31.08.2004		31.08.2004	-	3 400 000	-	3 400 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 1 grunnkrets nå

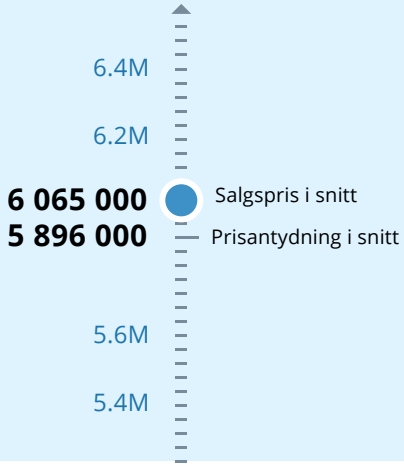
9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
131
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

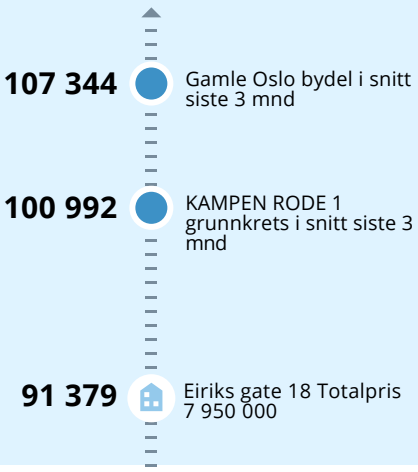
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

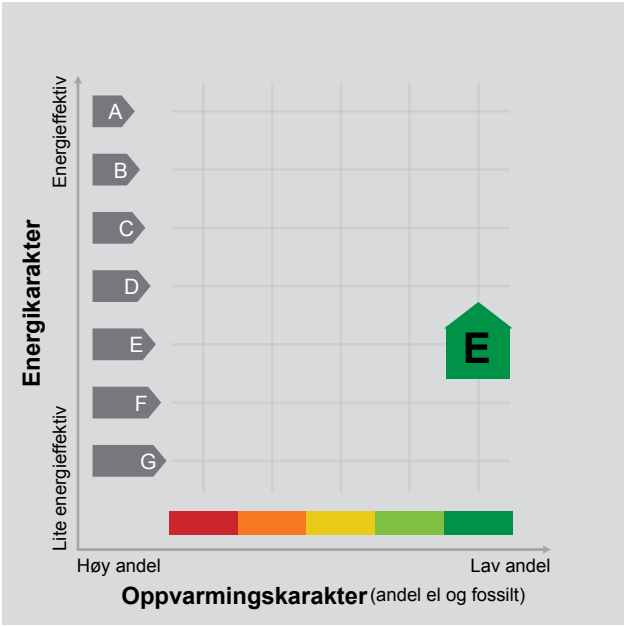
for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Eiriks gate 18
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	619
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81776717
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-67592
Dato	15.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Infoland 9134248

Deres ref.: 27260029. Vår ref.: 10121-1-023 Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Borghaven
Organisasjonsnr:	987456256
Seksjonseier:	Nygaard, Per Arvid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	023
Adresse:	Eiriks gate 18, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	231
Bnr.	619

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikringsnr 83978938
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har et garasjeanlegg i kjelleren med 83 oppmerkede plasser. Disse er skilt ut som en samleseksjon. De som har kjøpt garasjeplass eier en ideell 1/83 av gnr 231, bnr. 619 og snr 141 i Oslo. Garasjeplassene kan ikke selges ut av sameiet. De kan følge boligseksjonen ved salg eller selges internt i sameiet. Viser til sameiets vedtekter.
Dersom det kun er leiligheten som skal selges, må dette fremgå tydelig i eierskiftemeldingen.
Det påløper felleskostnader for parkering. I tillegg vil det tilkomme et administrasjonsgebyr til forretningsfører i henhold til gjeldende prisliste.
Vi er ny forr.fører fra 01.04.2026, tidligere forretningsfører Solibo.
Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 191,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming akonto	1 377,00	
Bredbånd	129,00	
Felleskostnader	5 685,00	

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. 31.12.25 (mottatt fra tidligere forretningsfører):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	178,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	44 122,-
Gjeld:	14 776,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Roheim Justad, e-post: styret@borghaven.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Borghaven
26. februar 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HØRINGSPERIODE

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

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

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 23.02.26

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

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

Til eiere i Sameiet Borghaven

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

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



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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

Sak 6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Aleksander Nessa

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Aleksander Nessa.
Som protokollvitne foreslås Kristoffer Roheim Justad.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: www.borghaven.com

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 83978938

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styrets beretning for driftsperioden 2025–2026

Styret

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

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

Styremøter og arbeidsform

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

Økonomi

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



Portefølje/Fond	Porteføljekode	Siste måned (%)	Siste måned (kr)	Hittil i år (%)	Hittil i år (kr)	1 år	3 år (total)	5 år (total)
Ordinær fondskonto	ORD00004105	0,36 %	10 305	0,36 %	10 305	5,20 %	19,68 %	
KLP Kort Horisont P		0,30 %	2 974	0,30 %	2 974	5,83 %	21,25 %	
KLP Likviditet P		0,39 %	7 332	0,39 %	7 332	4,84 %	11,40 %	
Sum		0,36 %	10 305	0,36 %	10 305	5,20 %	19,68 %	

Større prosjekter – parkeringsgarasjen

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

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

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

Kort om hva som har skjedd i garasjen:

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

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

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

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

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

Bildeling i garasjen – samarbeid med Hyre AS

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

Fuktalarmer i fordelerskap - oppdatering

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

Sikkerhet og adgangskontroll

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

Leverandørbytter

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

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

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

Rens av ventilasjon

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

Tilstandsanalyse av bygningsmassen

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

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

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

Hovedfunn og kostnadsbilde

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

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

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

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

Tiltak de neste tre årene

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

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

Dugnader

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

Heisanlegg

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

Varmekabler i takrenner

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

Rettsprosess med seksjonseier

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

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

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

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

Oppfølging av målere

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

Støy fra treningssenter i nabogård

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Borghaven

Orgnr: 987 456 256

Disponible midler

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

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC Oneflow ID 13476600 Side 1 / 10

Sameiet Borghaven

Resultatregnskap 2025

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

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC Oneflow ID 13476600 Side 2 / 10

Sameiet Borghaven

Balanse 2025

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

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	5 314 764
Kabel-TV/Internett	215 172
Parkering	329 000
Sum innkrevde felleskostnader	**5 858 936**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	44 308
Lokale-/lagerleie	23 800
Refusjoner	51 369
Elektrisitet	120 700
Nøkler/portåpnere	6 000
Annen leieinntekt/sparing	6 650
Kommunale avgifter	15 631
Utleieinntekter	32 398
Utleie parkerings-/garasjeplass	66 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	**366 856**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	358 843
Vaktmestertjenester tillegg	1 638
Sum vaktmestertjenester	**360 481**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	17 250
Renhold	370 956
Renhold tillegg	40 450
Sum renhold	**428 656**

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC

Sameiet Borghaven

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	14 585
Verdiøkning av finansielle instrumenter	119 375
Kundeutbytte forsikring	56 949
Sum finansinntekter	**190 909**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	187 758
Andre forskuddsbetalte kostnader	51 691
Sum forskuddsbetalte kostnader	**239 449**

✔ Signert 09-02-2026 19:55:14 UTC

Sameiet Borghaven

NOTE 13 - AKSJER OG FONDSANDELER

KLP Kort Horisont P		
Beholdning pr. 01.01.25	927 459	
Kjøp av verdipapirfond	27 511	
Salg av verdipapirfond 2025	0	
Interest	27 511	
Verdiutvikling i perioden	8 212	
Markedsverdi pr. 31.12.25		990 694
KLP Likviditet P		
Beholdning pr. 01.01.25	983 011	
Kjøp av verdipapirfond	988 092	
Salg av verdipapirfond 2025	75 000	
Interest	88 092	
Verdiutvikling i perioden	56 140	
Markedsverdi pr. 31.12.25		1 864 151
Sum AKSJER OG FONDSANDELER		**2 854 845**

NOTE 14 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader på oppvarmingsanlegget	-1 036 206
Betalt fra eierne	1 349 976
Overført brensel fra tidligere år	86 221
SUM BRENSELSREGNSKAP	**399 992**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGHAVEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGHAVEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Christian Brun Løkkeberg stiller til valg som styremedlem for 2 år

Stian Ruud stiller til valg som styremedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Forslag om utvidelse av vedlikeholdsplanen

Forslagsstiller:

Seksjonseier Marit Eskeland og Bjørn Ivar Kruke

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

Bakgrunn:

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BORGHAVEN 2025

Møtetidspunkt: **Møtet ble avholdt som avstemming i Microsoft Forms med stemmefrist 14.3. 2025**

Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
Til å underskrive protokollen ble Kristoffer Roheim Justad valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
25 seksjonseiere avgav stemmer.

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent

1. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble fastsatt som i innkallingen. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

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

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

4.1 Fullmakt til styret

Forslagstiller:
Stian Ruud

Saksgrunnlag:
Stian Ruud foreslår at årsmøtet stemmer over installasjon av et nytt luftevindu (100 x 50 cm) i oppg. 14, 6. etasje for leilighet H601. Vinduet vil ha samme stil og materialvalg som de øvrige vinduene i sameiet, slik at byggets fasade opprettholder en ensartet estetikk. Ved et vedtak fra årsmøtet og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten, vil en profesjonell aktør få i oppdrag å installere vinduet. Varsling til naboer vil skje i henhold til retningslinjene fra Plan- og bygningsetaten. Vi viser til eierseksjonsloven § 33, tredje ledd: «I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder». Dette forslaget utgjør slik et samtykke.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt fra årsmøtet til å godkjenne en konkret søknad fra søker.

Vedtak:
Vedtatt med 18 stemmer for og 5 stemmer mot. 2 blanke stemmer

4.2 Vedtektsendring

Forslagstiller:
Stian Ruud

Saksgrunnlag:
Seksjonseier stemmer for en vedtektsendring som pålegger seksjon 132 vedlikeholdsansvar for vinduet.

Forslag til vedtak:
Sameiets vedtekter tilføres en ny § 15, "Særlige vedlikeholdsreguleringer", som lyder: "Seksjon 132 har etter forslag til årsmøtet i 2025 fått tillatelse fra årsmøtet til å montere et nytt vindu, og seksjonseier samtykket ved å fremme forslag om denne vedtektsendringen til at vedlikeholdsansvaret for dette vinduet påhviler seksjon 132, jf. eierseksjonsloven § 33, tredje ledd.

Vedtak:
Vedtatt med 17 stemmer for og 3 stemmer mot. 5 blanke stemmer

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Kristoffer Roheim Justad ble valgt som styreleder for 2 år med 23 stemmer for og 2 mot

5.2. Valg av styremedlemmer

Damien Shank ble valgt som styremedlem for 2 år
Victor Thoren ble valgt som styremedlem for 2 år
Johannes Østrem ble valgt som varamedlem for 2 år
Dina Jensen ble valgt som varamedlem for 2 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Kristoffer Roheim Justad

HUSORDENSREGLER

Endret på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 03.04.2013 og 10.03.2015.

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

Hensikt

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

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00.
Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomgods, emballasje m.m.) i fellesareal plukkes opp senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller andre fellesområder innendørs. Selv om det er hengt opp nabovarsel må man ta hensyn til naboene og det skal være ro i bygget på natten.

Orden i fellesområdene

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

Grilling

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

Parabolantenne

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

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

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

Det innføres en ordning for dugnadsgebyr på kr 50,- pr mnd. Beløpet kreves inn sammen med ordinære felleskostnader. Ved deltakelse på dugnad, refunderes tidligere innbetalt beløp.
Ved eierskifter gjøres dette opp mellom kjøper og selger direkte.

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

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

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

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

Brudd på husordensreglene

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

Erstatningsansvar

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

Skadedyr

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

Postkasseskilt

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

Markiser

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

Melding av forsikringsskade

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

VEDTEKTER
FOR

SAMEIET BORGHAVEN

Vedtatt av sameiermøtet 20.09.04.
Endring vedtatt på ordinært sameiermøte 07.04.2010, 17.03.2014, 08.03.2018, 07.03.2019, 03.03.20, 01.03.2021, 26.02.2023 og 14.03.2025

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og Formål ..... s. 2

§ 2 Forholdet til eierseksjonsloven ..... s. 2

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3 Årsmøte ..... s. 2

§ 4 Styret ..... s. 4

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5

§ 6 Vaktmester ..... s. 5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett ..... s. 6

§ 8 Benyttelse og husorden ..... s. 6

§ 9 Fellesutgifter ..... s. 7

§ 10 Vedlikeholdsfond ..... s. 7

§ 11 Ansvar ..... s. 7

§ 12 Mislighold ..... s. 7

§ 13 Utvidet panterett ..... s. 8

§ 14 Garasjeplasser ..... s. 8

§ 15 Særlige vedlikeholdsreguleringer ..... s. 8

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og formål

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

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

§ 2 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3 Årsmøtet

a. Deltakelse i årsmøtet

Årsmøte er sameiets øverste organ. Hver seksjonseier har i årsmøtet en stemme pr. seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Garasjesameiet har i årsmøtet en stemme. Foruten den stemmeberettigede kan garasjesameiet sende en representant med møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt til møteleder for protokollering

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Styrets kompetanser
Styret kan ved enstemmig vedtak endre sameiets husordensregler.

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

Styret kan ikke ettergi forfalte felleskostnader.

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

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

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett
Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin seksjon med tilhørende tilleggsareal ved salg, bortleie og pantsettelse, med mindre annet følger av loven eller vedtektene. En seksjonseier kan for egen regning og risiko med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Salg og bortleie skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering før innflytting/overtagelse av seksjonen. Den enkelte sameiers bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsareal skal ligge innenfor rammen av formålet med bruksenheten. Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte. Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt

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

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

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

§ 9 Fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøken, dog slik at utgifter som alene refererer seg til garasjeseksjonen kun skal belastes denne og utgifter som alene refererer seg til boligseksjonene kun skal belastes disse. Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den forholdsmessige del av sameiets utgifter som faller på vedkommende seksjon, i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt om dette av årsmøtet. De samlede årlige utgifter beregnes i henhold til budsjett, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken og deles i månedlige rater som forfaller til betaling den 1. i hver måned.
Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet a-konto etter individuelle målere i den enkelte seksjon. A-konto avregning foretas en gang i året, eller ved eierskifte.

§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§10a Likviditetsfond

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

§ 11 Ansvar

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

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

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

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

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

§ 12 Mislighold

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

Advarsel

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

Pålegg om salg

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

Fravikelse

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

Fravikelse av annen bruker enn sameier

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

§ 13 Utvidet panterett

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

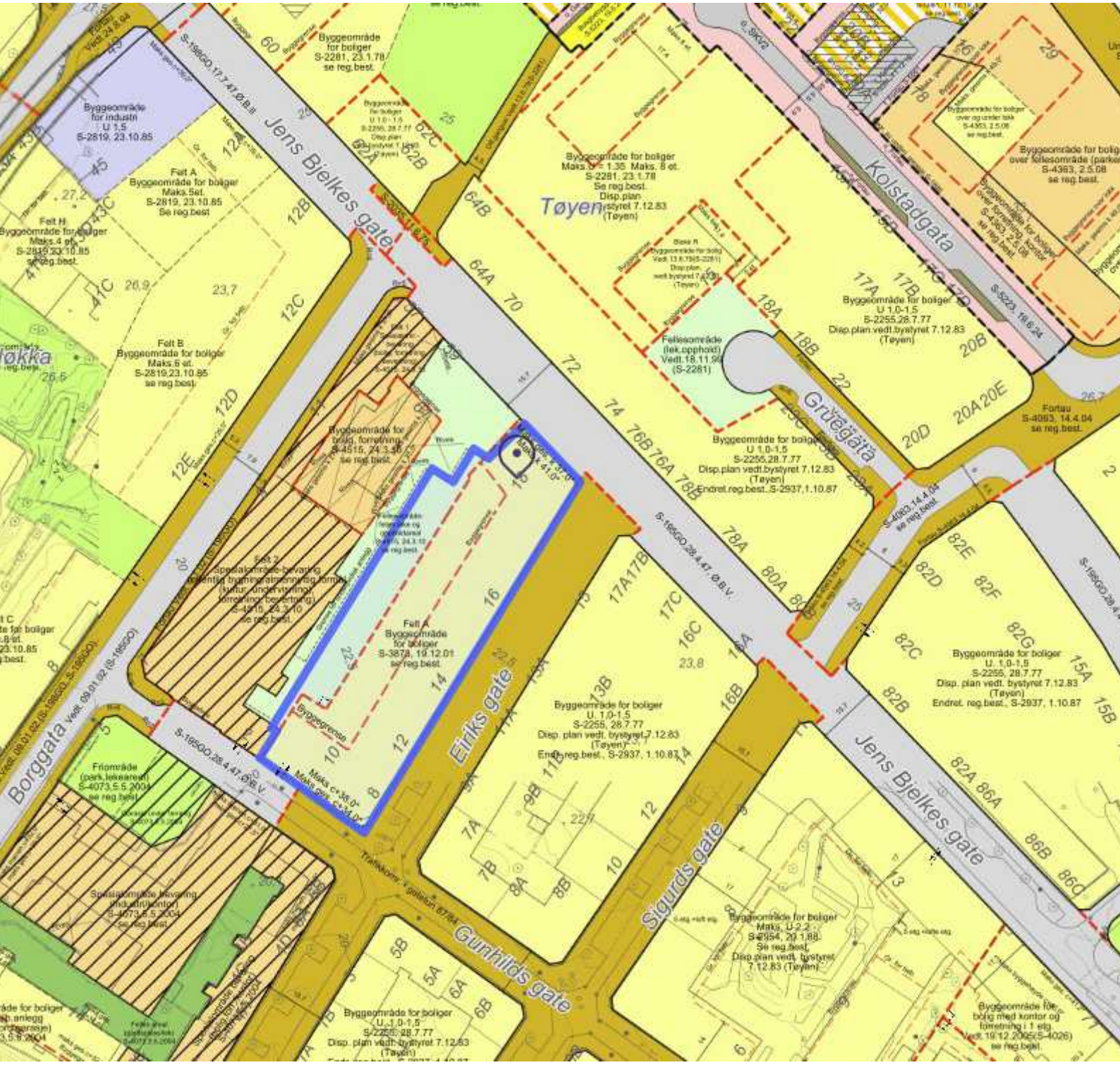
§ 14 Garasjeplasser

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

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

§ 15 Særlige vedlikeholdsreguleringer

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


Jens Bjelkes gate
Kolstadgata
Gruegata
Borggata
Eiriks gate
Sigurds gate
Gunhilds gate
Tøyen
Byggeområde for boliger
Maks.5 et.
S-2819, 23.10.85
Se reg.best
Felt A
Byggeområde for boliger
Maks.5et.
S-2819, 23.10.85
Se reg.best
Felt B
Byggeområde for boliger
Maks.6 et.
S-2819,23.10.85
se reg.best
Felt H
Byggeområde for boliger
Maks.4 et.
S-2819,23.10.85
se reg.best
Byggeområde for industri
U 1,5
S-2819, 23.10.85
Byggeområde for boliger
S-2281, 23.1.78
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks.5 et. 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)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret.reg.best.,S-2937,1.10.87
Felleseområde
(lek,opphold)
Vedt.18.11.9
(S-2281)
Byggeområde for bolig, forretning,
S-4515, 24.3.10
se reg.best.
Felt A
Byggeområde
for boliger
S-3878, 19.12.01
se reg.best.
Felt 2
Spesialområde bevaring
(kulturminner)
S-4515, 24.3.10
se reg.best.
Byggegrense
Maks c-s 35,0°
Maks gesims 23,0°
Maks.4 et. 13,0°
Maks.4 et. 16,0°
Maks.4 et. 19,0°
Maks.4 et. 22,0°
Maks.4 et. 25,0°
Maks.4 et. 28,0°
Maks.4 et. 31,0°
Maks.4 et. 34,0°
Maks.4 et. 37,0°
Maks.4 et. 40,0°
Maks.4 et. 41,0°
S-1965GO,17.7.47,Ø.B.II
S-1965GO,28.4.47,Ø.B.V.
S-1965GO,28.4.47,Ø.B.V.
S-4063, 14.4.04
se reg.best
Fortau
S-4063, 14.4.04
se reg.best
Byggeområde for boliger
Maks. U 2,2
S-4454, 20.1.88
Se reg.best,
Disp.plan vedt. bystyret
7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for bolig med kontor og
forretning i 1 etg.
vedt.19.12.2005(S-4026)
se reg.bekt.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret.reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
over og under bakk
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for bolig
over fellesområde (parker
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger
over fellesområde for bolig,
forretning, kontor
S-4363, 2.5.08
se reg.bekt.
Friområde
(park,lekeareal)
S-4073,5.5.2004
se reg.bekt.
Spesialområde bevaring
(industri/kontor)
S-4073,5.5.2004
se reg.bekt.
Trafikkområde i gategrunn 67/84
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
S-5223, 18.6.24
6,3KV

Oslo

S-3873

Reguleringsplan. Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 19.12.2001

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199911474

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 1147499

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 M. FL- ALTERNATIV 1

§ 1. AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00008 og datert 13.03.2000.

§ 2. FORMÅL
Området reguleres til:

byggeområder:	-bolig
	-offentlig/allmennyttig formål (kultur, undervisning, bevertning)
spesialområde:	-bevaring (kultur, undervisning, bevertning)
fellesområde:	-park

§ 3. GENERELT
Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum høyder.
Det kan innpasses forretning i første etasje mot gate/ torg ved Jens Bjelkes gate. Arealet pr forretning skal ikke overstige 400 m2.

§ 4. UTOMHUSPLAN
Sammen med søknad om tiltak for felt A og hovedombygging av felt B skal det foreligge utomhusplan som innbefatter fellesområdet. Planen skal vise utførelse for ikke bebygde arealer med terrengbehandling for tilknytningen mellom boligdelen, kulturdelen og fellesområdet. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, gjerder, materialbruk og belysning. Temaet følsom arealbruk skal legges til grunn. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5. FELT A
Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer pluss innredet loftsetasje/ tilbaketrukket etasje. Øverste etasje tillates med et boligareal tilsvarende 75% av underliggende etasjes bruksareal. Gesimshøyden kan heves 1 etasje mot gårdsrommet.
Maksimum høyder skal være fallende mot syd som vist på planen. Fasadeinndeling skal gjenspeile en tradisjonell eiendomsoppdeling.
Balkonger og karnapper kan på gatesiden utkrages inntil 1 m utover reguleringslinje fra 2. etasje og oppover, og mot gårdsrom utover byggegrense inntil 2 m.
Maks T-BRA=8800 m2.
Minimum 60% av leilighetene skal være 3 rom eller større hvor minimum 20% skal være 4-rom eller større.
Maksimalt 12% av leilighetene kan være 1 roms. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

FELT B
Bevaring
Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret søkes bevart, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal søkes bevart eller tilbakeført til opprinnelig utførelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes på grunn av brann eller lignende, tillates nybygg med samme dimensjoner.
Det tillates å lage åpninger i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå.
Det kan innpasses boliger innenfor egnede deler av bebyggelsen.

Byggeområde
Ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger.
Det tillates mindre salgsvirksomhet tilknyttet de ulike funksjoner innenfor feltet. Det kan innpasses boliger.
Deler av feltet tillates med underjordiske anlegg/kjeller under fellesområdet som angitt på planen.

For hele felt B er maks T-BRA=8000 m2 eksklusiv kjeller.
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 6. FELLESOMRÅDE
Fellesområdet skal være felles for hele planområdet.

Eier av felt A og B har ansvaret for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdet.
Området skal sikres tilgjengelighet for allmennheten, og med gangatkomst gjennom port til Gunhilds gate.
Hele arealet skal være tilgjengelig for funksjonshemmede og skal gis et parkmessig/grønt hovedinntrykk.
Det tillates benyttet en andel harde belegg for å sikre nødvendig brukshensyn. Det tillates begrenset nyttekjøring slik som renovasjon, syketransport, brannbiler etc. innenfor området.

Det tillates anlagt rennende vann/ vannspeil som en del av utomhusanlegget. Endelig grense mellom fellesområdet og boligenes uteareraler kan omfordeles i forhold til angitt formålsgrense hvis begge områdenes totale areal opprettholdes og dette bidrar til bedre kvalitet for begge områdene. Det skal tydelig fremgå et skille mellom boligenes uteareal og fellesområdet i form av et nivåsprang.
Cotehøyder for ferdig planert terreng skal angis på utomhusplanen. Området skal planlegges og opparbeides samtidig og gis en helhetlig karakter når det gjelder utforming og materialbruk. Fellesområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis.

§ 7. UTFORMING, ESTETIKK

Bebyggelsen skal ha form og dimensjonering som forsterker karrèstrukturen i området.
Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting og gjerder skal utformes etter et helhetlig grep, og belyses i utomhusplanen. Materialer og utførelser skal gi varig karakter.
Ubebygde deler av området skal gis en utforming og beplantning som forsterker det grønne preget.
Bebyggelsen skal deles opp i enkeltbygninger som avtrappes for å tilpasses gateløpets stigning og følge en tradisjonell eiendomsstruktur typisk for strøket.
Bygningene skal ha et muralt hovedinntrykk.

§ 8. PARKERING, ATKOMST

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg for boligene og nødvendige plasser til kulturdelen. Grense for underjordisk parkeringsanlegg er angitt på plankartet. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen. For boligbebyggelsen gjelder en parkeringsnorm tilsvarende 0,6 plasser pr boenhet.
Det skal innpasses 18 plasser for kulturdelen. 10% av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren.
Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 0,7 plasser pr bolig og tilstrekkelig areal for kulturdelen som vurderes i forbindelse med utomhusplanen.

§ 9. FORURENSNING

Krav til skjerming mot veitrafikk skal tilfredsstilles i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport Anbefalte faglige normer for inneklima (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Oslo

S-4515

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 24.03.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200409473

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200409473

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 MFL, GNR. 231 BNR. 28, 103 OG 105

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200409473 og datert 28.08.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

byggeområde:	- bolig, forretning
spesialområde bevaring:	- Felt 1: bolig, forretning, bevertning
	- Felt 2: offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, undervisning), forretning, bevertning
fellesområde:	- felles leke- og oppholdsareal

§ 3. Generelt
3.1 Bebyggelsen skal ligge i byggelinje og innenfor byggegrenser, maksimale gesimshøyder og grense for underjordisk p-anlegg som vist på reguleringskartet. Avkjørsel skal etableres som vist på kartet.
3.2 Leilighetsfordeling:
maksimum 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2
minimum 55 % leiligheter med 50 – 80 m^2
minimum 10 % leiligheter med over 80 m^2
3.3 Areal pr. forretningsenhet skal ikke overstige 400 m^2.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:500/ 1:200) som innbefatter fellesområdet. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, gjerder, materialbruk og belysning. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger.
Balkonger og karnapper mot gårdsrom kan utkrages inntil 1,8 m over byggegrense og minimum 3,5 m over ferdig terreng på fellesområdet. Det tillates maks bruksareal 1100 m^2 BRA bolig og det tillates forretning i 1. etasje.
Oppholdsarealene skal etableres innenfor byggeområdet og kan etableres på lokk over 1. etasje. Minst 30 % skal opparbeides med minimum 40 cm vekstlag. Atrium/terrasse anlagt over 1. etasje (kote = 27), kan inngå i beregningsgrunnlaget som areal på terreng. Det skal etableres lekemuligheter på eget område. Balkonger og takterrasser inngår i uteoppholdsarealet.

§ 6. Spesialområde bevaring - Felt 1 og Felt 2
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret bevares, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal bevares eller tilbakeført til opprinnelig utførelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes på grunn av brann eller lignende, tillates nybygg med samme dimensjoner. Forretnings- og bevertningsvirksomhet tillates kun etablert i første etasje. Det kan tillates å lage maks 2 åpninger (atkomster) i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå. Svalgang og trapp tillates oppført inntil eksisterende bebyggelse i felt 1, på gårdssiden. Maksimal utnyttelse til forretning/bevertning er BRA = 900 m^2. Av dette arealet kan formål bevertning maksimalt utgjøre 400 m^2. All atkomst til næringsvirksomhet inklusiv varelevering, skal skje fra Borggata. I felt 1 tillates det etablert inntil 900 m^2 BRA bolig.

§ 7. Fellesområde
Fellesområdet skal være felles for eiendommene gnr. 231 bnr. 28 og 619 (Felt A i plan vedtatt 19.12.2001, S-3873).
Hele arealet skal gis et parkmessig, grønt hovedinntrykk. Det tillates benyttet en andel harde belegg for å

sikre nødvendig brukshensyn. Det tillates anlagt rennende vann/vannspeil som en del av utomhusanlegget. Det skal tydelig fremgå et skille mellom boligenes uteareal og fellesområdet i form av et nivåsprang. Kotehøyder for ferdig planert terreng skal angis på utomhusplanen. Området skal planlegges og opparbeides samtidig og gis en helhetlig karakter når det gjelder utforming og materialbruk. Fellesområdet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor planområdet gis.

§ 8. Utforming, estetikk

Bebyggelsen skal ha form og dimensjonering som forsterker karréstrukturen i området. Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting og gjerder skal utformes etter et helhetlig grep, og detaljeres i utomhusplanen. Ubebygde deler av området skal gis en utforming og beplantning som forsterker det grønne preget. Bebyggelse skal underordnes hovedvolumet til bevaringsverdig bygningsmasse og ha et muralt hovedinntrykk.

§ 9. Parkering, atkomst

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg. Parkering skal være minimum 18 p-plasser for boliger, 3 p-plasser for forretning/bevertning og 18 p-plasser for kultur/undervisning. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen.

Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren. Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 40 plasser.

§ 10. Støy

Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. All støyreduserende tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse innenfor spesialområdet og byggeområdet gis.

§ 11. Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Oslo

S-195GO

Regulering av Østre bydel V, Oslo

Vedtaksdato: 28.04.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701506

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V201092, V111264, 47948, V010749, 8048, V160184, V030693, 37055, V070660, V290894, 33390, V030993, V231095, V070344N2, V090102

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller

tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådetikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y.UTGÅR.

8.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1)Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2)Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.gjelder følgende bestemmelser:
a)Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b)Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c)Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor

særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Østre bydelsplan V, S-195, 28.4.1947 Vedtekt 182B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1. A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter forøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, forsåvidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser. (på reguleringsplanen anført S.B.)
1.(Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5.Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7.Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8.(Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men

gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

8784

Mindre vesentlig endring i reguleringsplan for Gunhilds gate m.fl., - gatetun

8784 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.02.1984
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198403750
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa Arkitekter v/ T. Solberg Wikstrøm
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 16 OKt. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200206733-127 Saksbeh: Vivi Larsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 7	Eiendom:	231/28/0/0
Tiltakshaver:	Borg Eiendom AS, v/ Scandinavian Develp., H. Hjort	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter v/ T. Solberg Wikstrøm	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BORGGATA 7

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

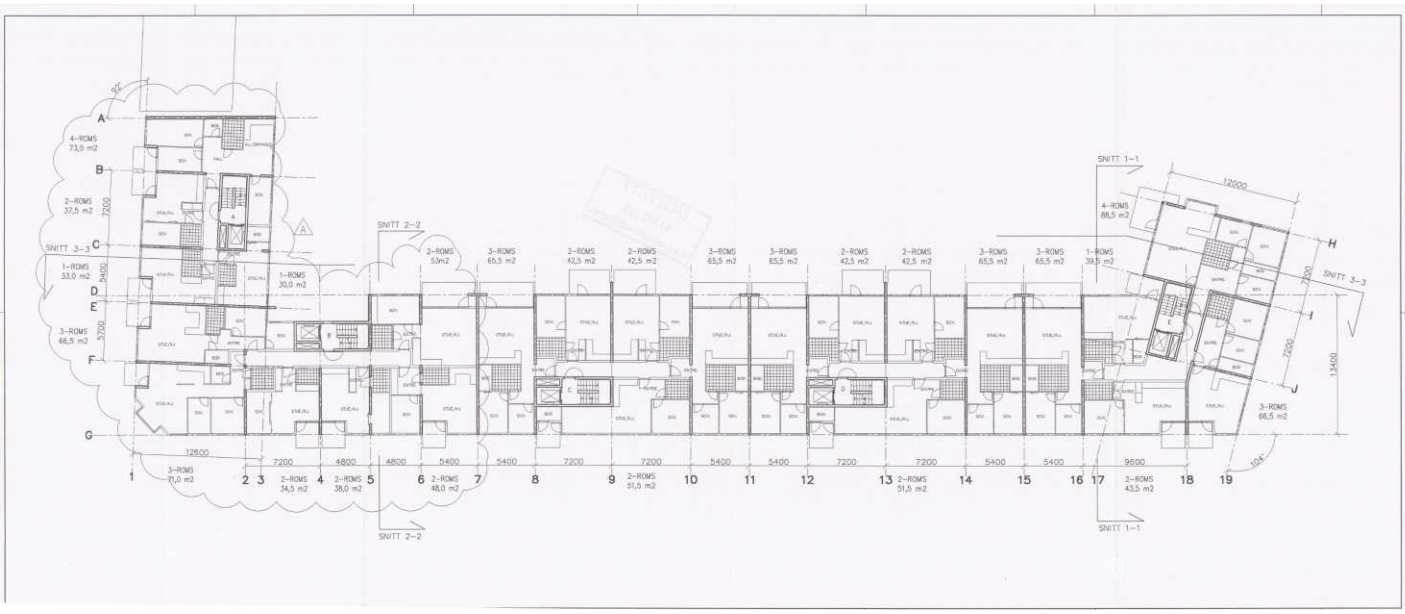
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Toril Gulbrandsen
fung. enhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til:
OKK Entreprenør AS, Postboks 4540 Nydalen, 0404 OSLO, firmapost@okk.no
Borg Eiendom AS, v/ Scandinavian Develp., H. Hjort, Parkveien 33, 0258 OSLO



22

A 11.0 020	A

BORGGATA 7

RAMMESØKNAD

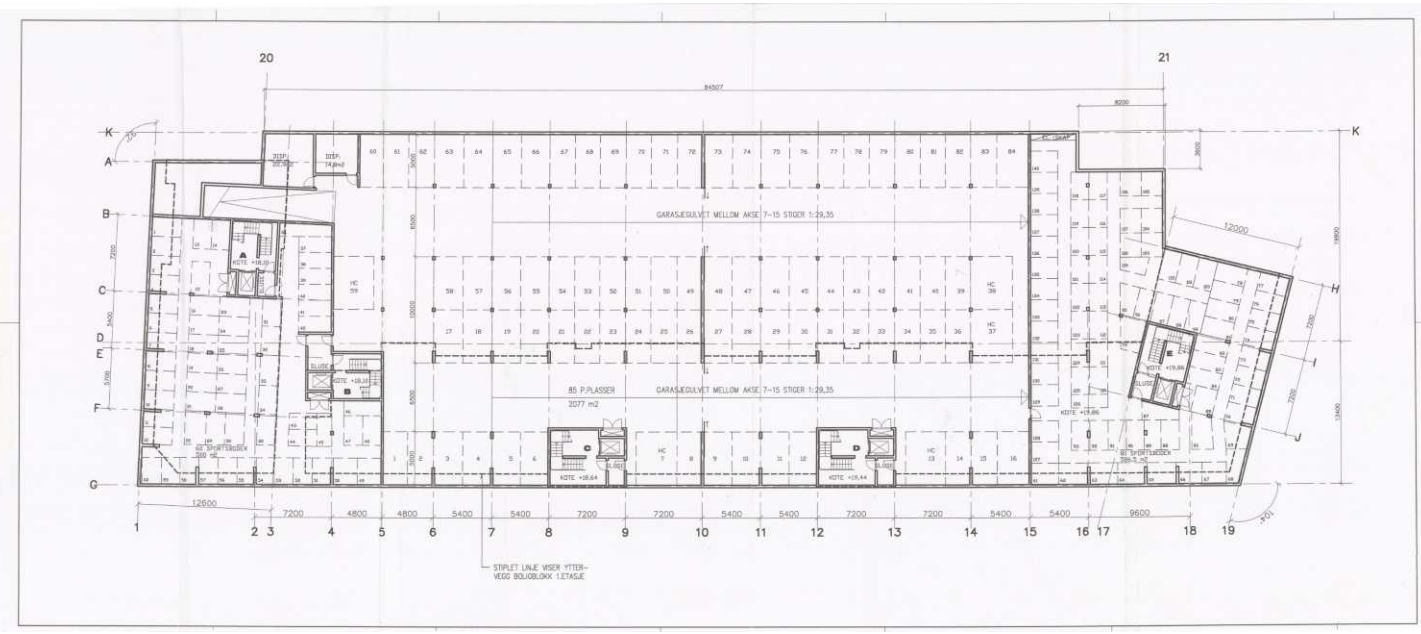
BORG EIENDOMSSELSKAP AS
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT AS

ARCASA arkitekter AS

Plan Typisk etasje

726	21.06.02	76,7/79	1:200

A 11.0 020 A



30

ENDRINGSMELDING 30.04.03

A 11.0 U20 A

BORGGATA 7

RAMMESØKNAD

2DBG EIENDOMSSELSKAP AS
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT AS

ARCASA arkitekter AS

Plan garasje

A 11.0 U20 A

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 231 Bnr.: 619 Fnr.: Snr.: 23

Adresse(r):

Gateadresse:	Eiriks gate 18
Gatenr:	11457
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0650 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.02.2026 kl. 17.35

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1061352-1/200	HJEMMEL TIL
08.09.2025 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 6 100 000
	Omsetningstype: Tvangssalg
	NYGAARD PER ARVID
	F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «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.

2013/541875-1/200	01.07.2013	KJØPEKONTRAKT
		Rettighetshaver: KOSLOW
		LUDMILLA
		F.NR:

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2004/54965-1/105 13.08.2004	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
2004/54965-3/105 13.08.2004	ERKLÆRING/AVTALE Best om rettigheter og plikter til fellesareal. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
2004/54965-5/105 13.08.2004	ERKLÆRING/AVTALE Forbud mot innhegning Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619

GRUNNDATA

2004/54966-1/105 13.08.2004	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 23 Formål: Bolig

Sameiebrøk: 991/80984
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 15,98, 99, 100, 101, 102, 104, 106, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 116, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140.

2005/84938-1/105 09.12.2005 RESEK/TILLEGGSSEK
Nye seksjoner:
SNR: 141
Formål: Næring
Sameiebrøk: 19684/100668

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/80984

2005/84938-2/105 09.12.2005 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668

2006/485691-1/200 11.10.2006 RESEK/SAMMENSLÅING
Sammenslått til:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 787/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 508/100668
Sammenslåing av:

KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 514/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 811/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 620/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 640/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 265/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 335/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 621/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 640/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 12

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 265/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 408/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 335/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 758/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 393/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 324/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 578/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 562/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 320/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 308/100668

Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 260/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:

KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 40

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 751/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 729/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668

Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:

KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 751/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 68

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 729/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 991/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 724/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 492/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 463/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668

Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 774/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 566/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:

KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 773/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 661/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 409/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 751/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 729/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 96

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 440/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 785/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 907/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 506/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 100
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 631/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 101
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1028/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 714/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 103
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 311/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668

Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 745/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 107
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 714/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 108
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 311/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 110
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 745/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 420/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 113
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 646/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 114
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 338/100668
Sammenslåing av:

KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 115
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 300/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 116
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 555/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 638/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 118
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 307/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 302/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 331/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 121
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 701/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 122
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 877/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 123
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 806/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 124

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 844/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 125
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 849/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 126
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 127
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 525/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 635/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 129
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 849/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 130
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 353/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 132
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 825/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 133
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 919/100668

Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 134
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 345/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 135
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 257/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 136
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 351/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 137
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 513/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 138
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 304/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 139
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 330/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 786/100668
Sammenslåing av:
KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619
FNR: 0 SNR: 141
Formål: Næring
Sameiebrøk: 19684/100668

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
2004/54965-4/105 13.08.2004 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 15

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 30

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 28 FNR: 0 SNR: 35
Bruksrett til grunn for reaparasjon og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 619

Returneres til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 54966
13 AUG 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	OSLO	231	~~28~~ 619		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	Borg Eiendomsselskap AS	1/1

3. Begjæring

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

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. SE VEDLEGG

Sum tellere: 80984 = nevner: 80984

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift

Doknr: 54966 Tinglyst: 13.08.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 05/2001

TINGLYST
DAGBOKNR.:
13 AUG 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

MOTTATT
- 4 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 2/8 2004	Kari Hærm KARI HÆRM GEIR UDNÆS	

MOTTATT
- 4 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
231	619		

Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
10/8-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

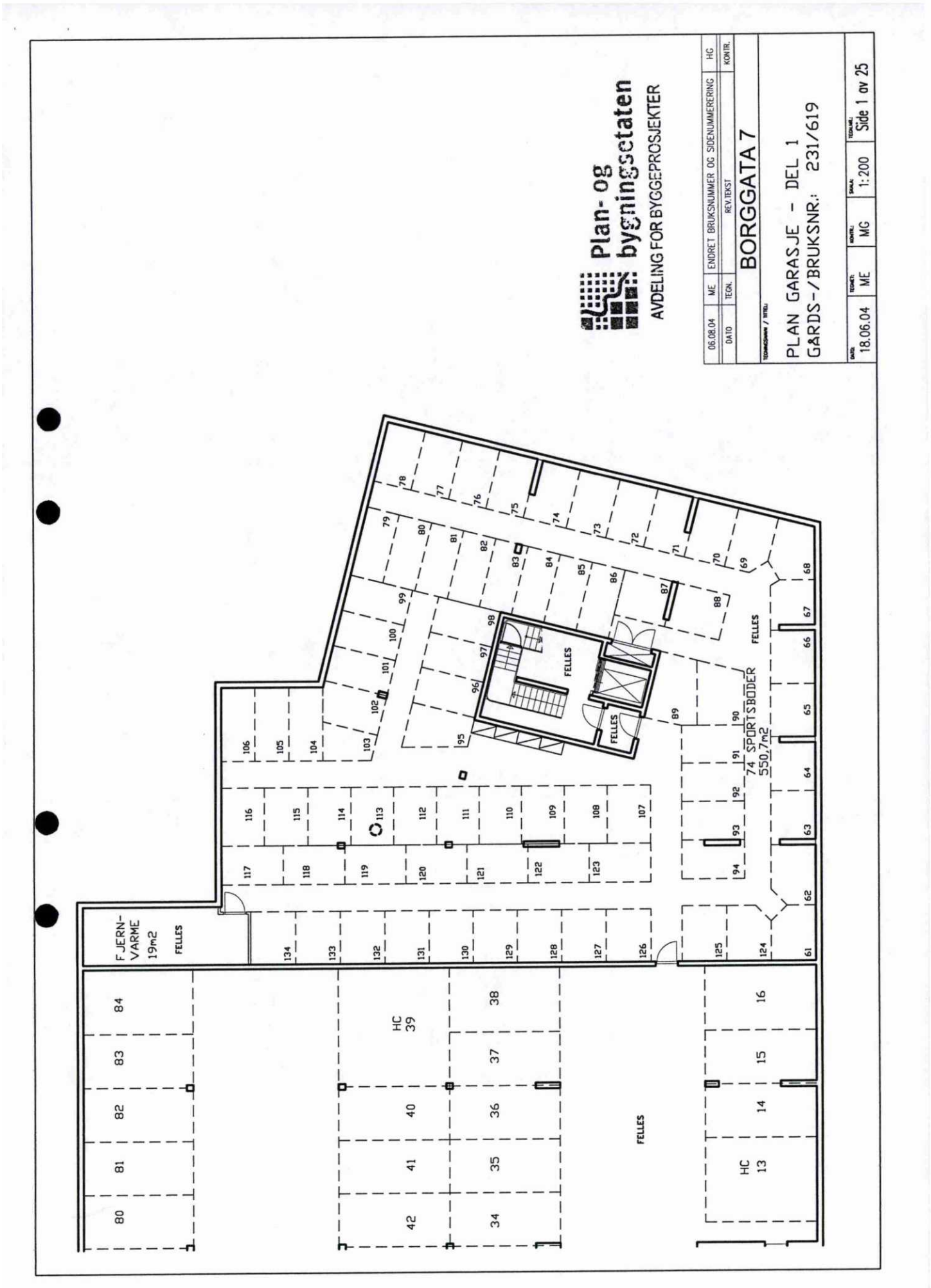
Dato	Partenes underskrift

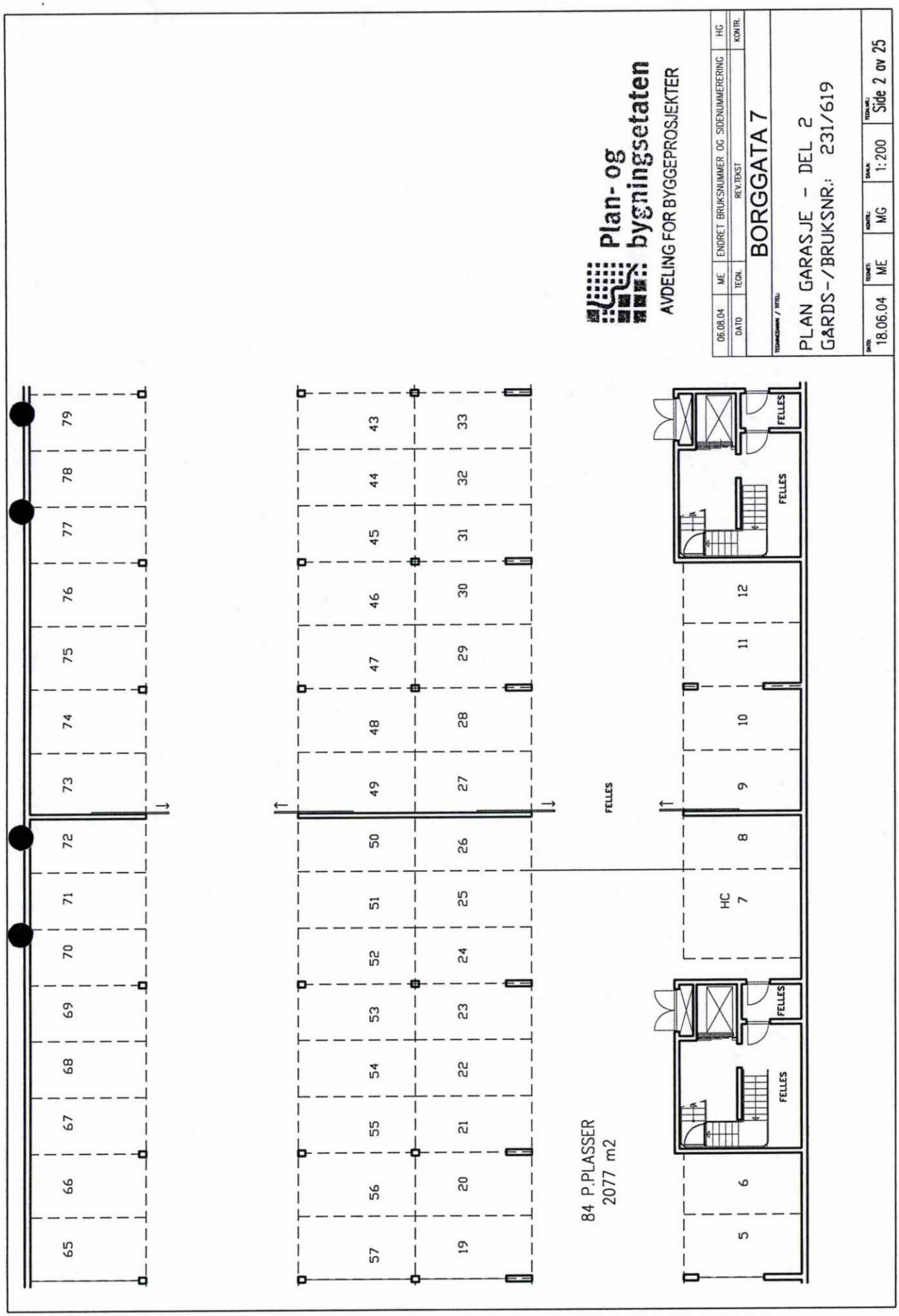
MOTTATT
- 4 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

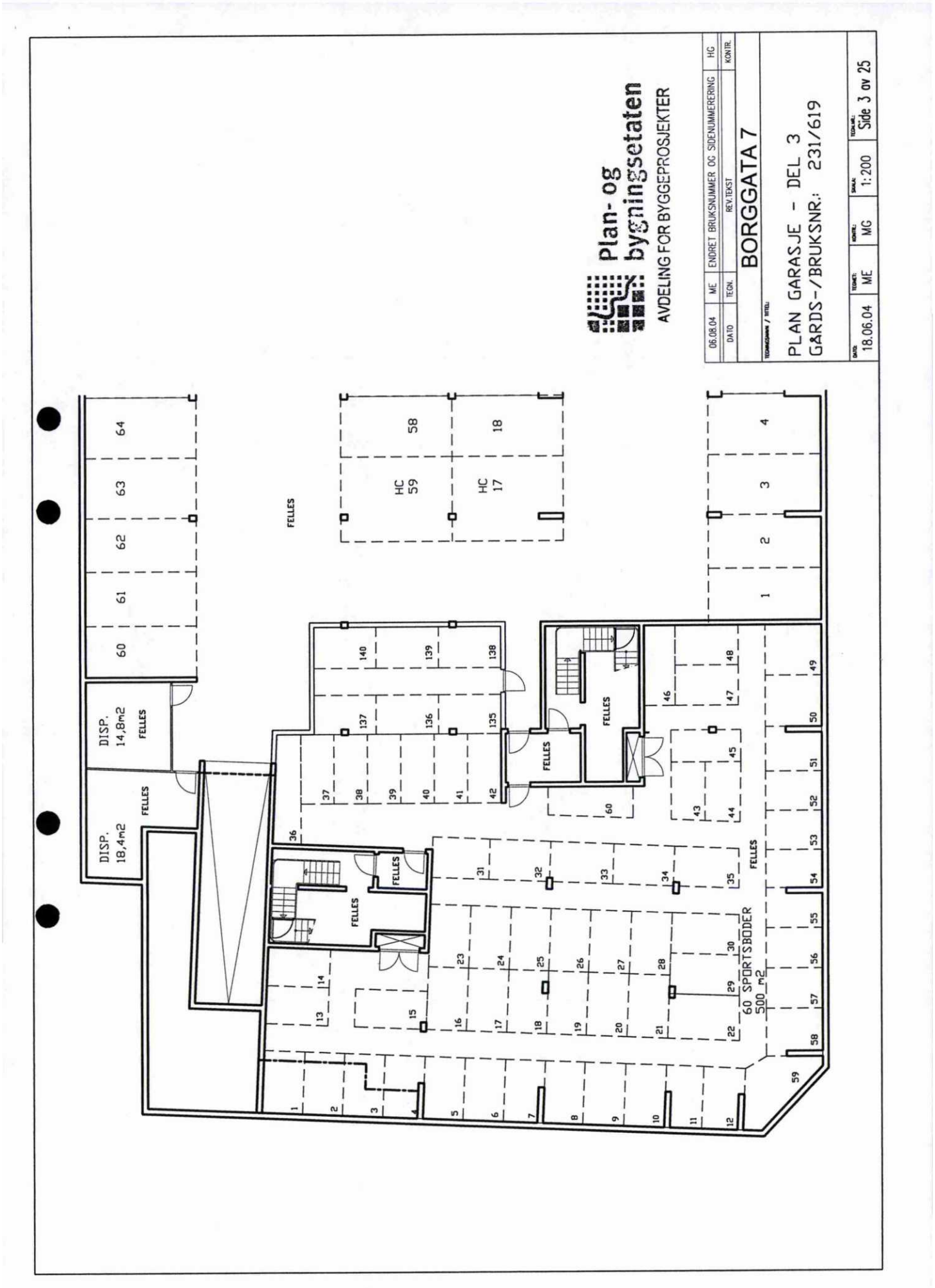
Seksjonering Borggata 7 gnr. 231 bnr. 619			
Vedlegg til pkt. 3 til begjæring om seksjonering.			
Seksjonsnr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	787	G
2	B	508	
3	B	514	
4	B	811	G
5	B	620	G
6	B	640	G
7	B	265	
8	B	409	G
9	B	335	
10	B	621	G
11	B	640	G
12	B	265	
13	B	408	G
14	B	335	
15	B	758	G
16	B	393	
17	B	324	
18	B	578	
19	B	562	
20	B	320	
21	B	308	
22	B	260	
23	B	991	
24	B	724	
25	B	492	
26	B	463	
27	B	774	
28	B	774	
29	B	526	
30	B	566	
31	B	526	
32	B	773	
33	B	774	
34	B	566	
35	B	526	
36	B	526	
37	B	773	
38	B	661	
39	B	539	
40	B	440	
41	B	409	
42	B	751	
43	B	729	
44	B	307	
45	B	390	
46	B	440	
47	B	785	
48	B	991	
49	B	724	
50	B	492	
51	B	463	
52	B	774	

53	B	774	
54	B	526	
55	B	566	
56	B	526	
57	B	773	
58	B	774	
59	B	566	
60	B	526	
61	B	526	
62	B	773	
63	B	661	
64	B	539	
65	B	440	
66	B	409	
67	B	751	
68	B	729	
69	B	307	
70	B	390	
71	B	440	
72	B	785	
73	B	991	
74	B	724	
75	B	492	
76	B	463	
77	B	774	
78	B	774	
79	B	526	
80	B	566	
81	B	526	
82	B	773	
83	B	774	
84	B	566	
85	B	526	
86	B	526	
87	B	773	
88	B	661	
89	B	539	
90	B	440	
91	B	409	
92	B	751	
93	B	729	
94	B	307	
95	B	390	
96	B	440	
97	B	785	
98	B	907	B
99	B	506	B
100	B	631	B
101	B	1028	B
102	B	714	B
103	B	526	
104	B	311	B
105	B	526	
106	B	745	B
107	B	714	B
108	B	526	

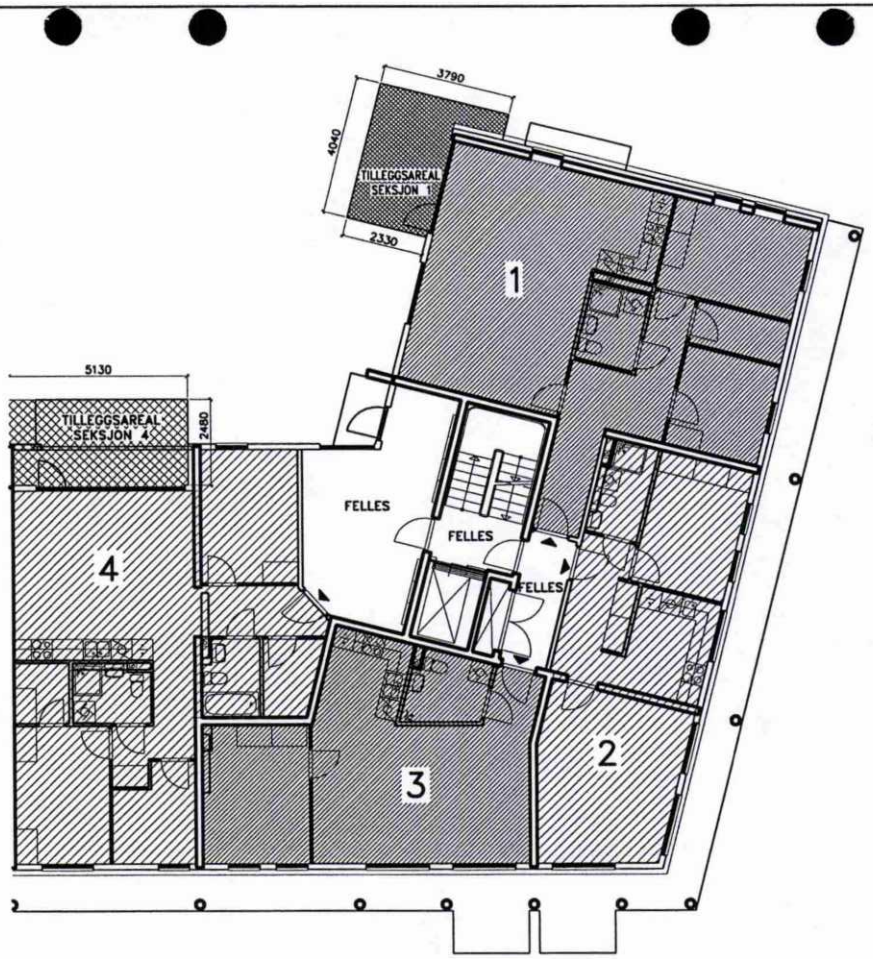
109	B	311	B
110	B	526	
111	B	745	B
112	B	420	B
113	B	646	
114	B	338	B
115	B	300	B
116	B	555	B
117	B	638	B
118	B	307	
119	B	302	B
120	B	331	B
121	B	701	B
122	B	877	B
123	B	806	B
124	B	844	B
125	B	849	B
126	B	513	
127	B	525	
128	B	635	B
129	B	849	B
130	B	513	
131	B	353	
132	B	825	B
133	B	919	B
134	B	345	B
135	B	257	B
136	B	351	B
137	B	513	B
138	B	304	B
139	B	330	
140	B	786	B
Sum teller/nevner		**80984**	


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.06.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN GARASJE - DEL 1
GARDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNING: Side 1 av 25
FJERN-VARME 19m2
FELLES
74 SPORTSBODER 550,7m2
HC 39
HC 13
FELLES


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN GARASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGN: ME
KONTR: MG
SKALA: 1:200
TEGNR: Side 2 av 25
84 P.PLASSER
2077 m2
FELLES
HC


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BORGGATA 7
PLAN GARASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNINR.: Side 3 av 25
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
DISP. 14,8m2
DISP. 18,4m2
FELLES
HC 59
HC 17
60 SPORTSBODER 500 m2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/54966/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 16:53



Plan- og bygningsetaten

AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

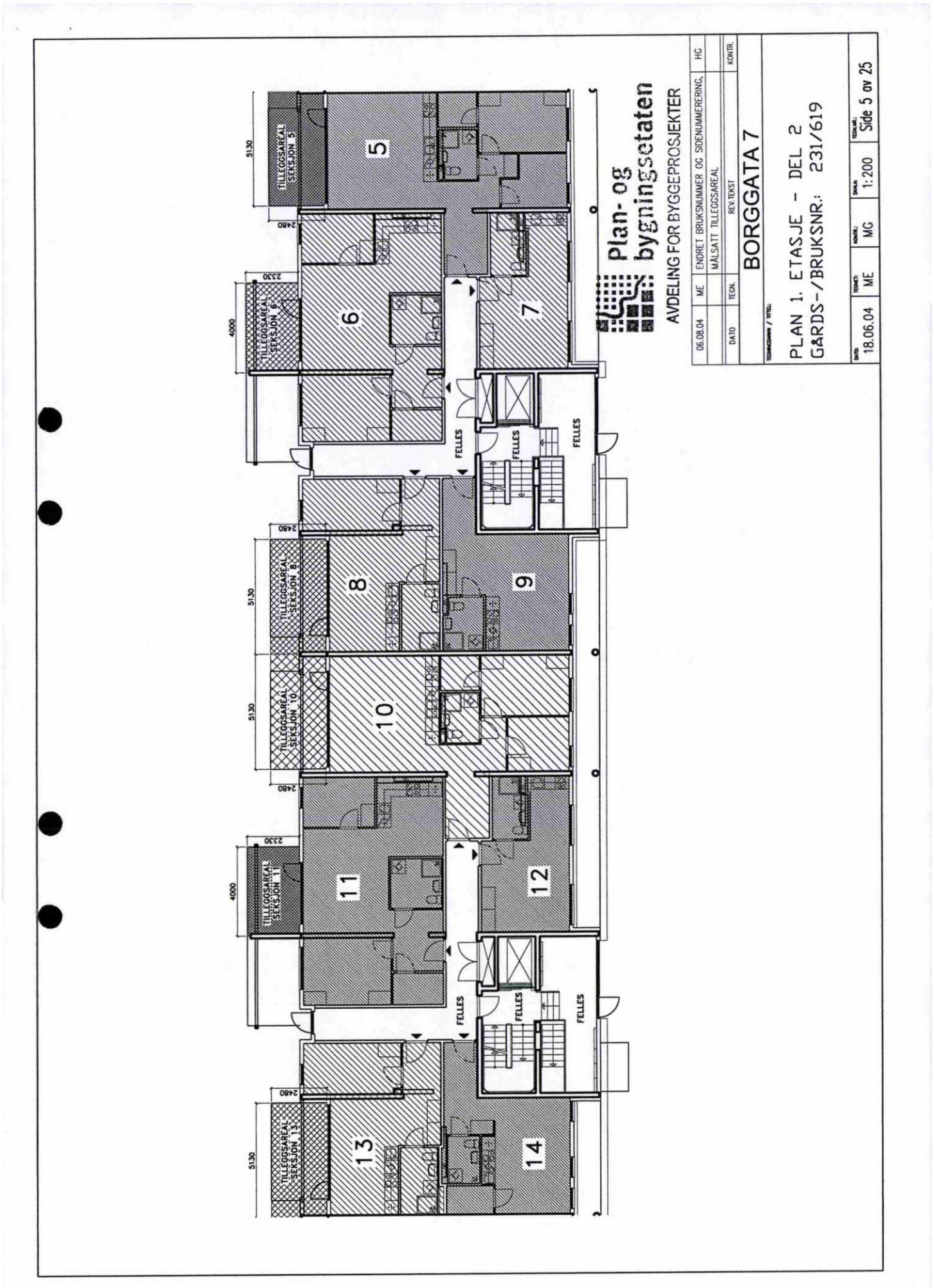
DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.
06.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING, MÅLSATT TILLEGGSAREAL	HG

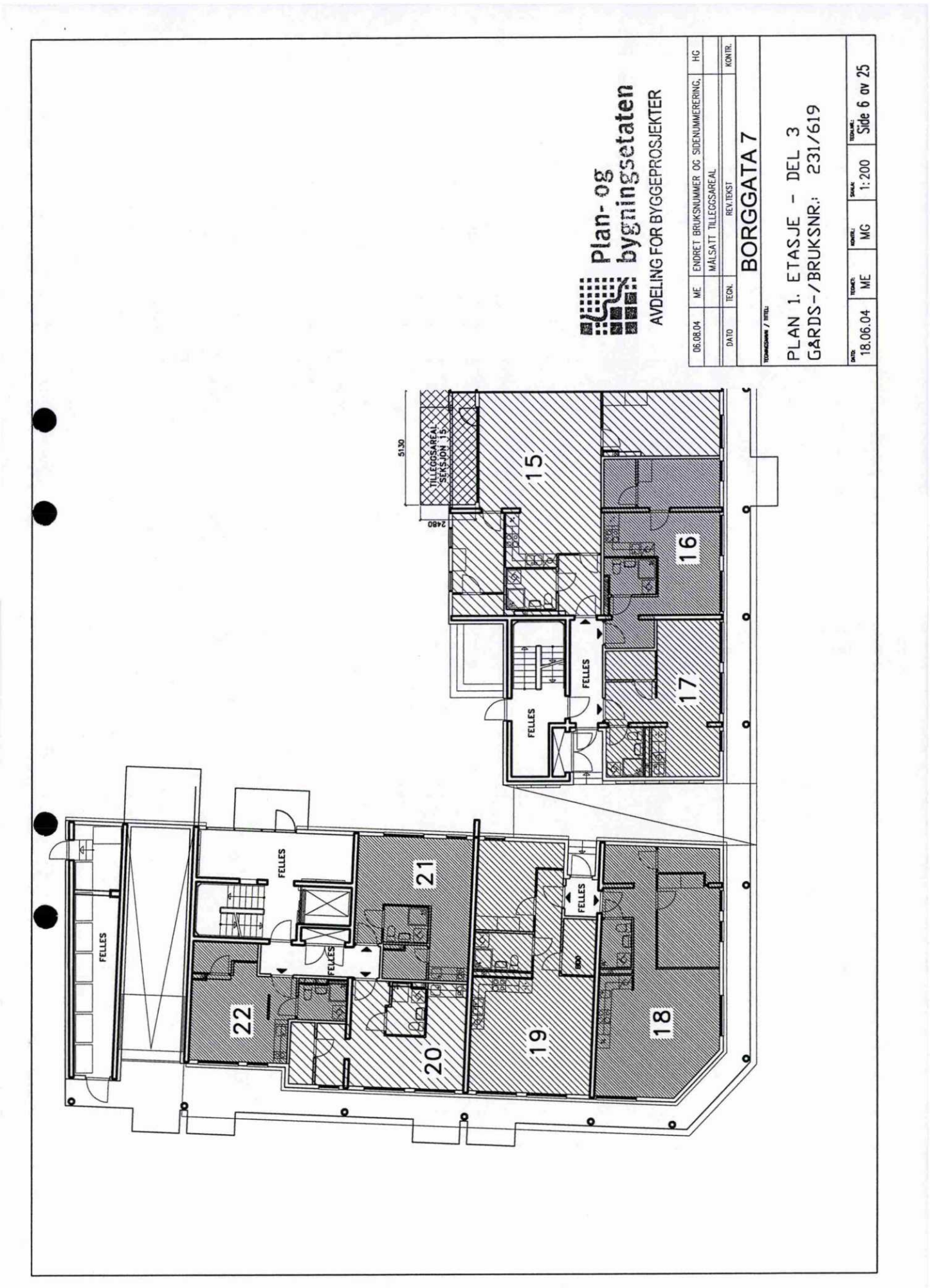
BORGGATA 7

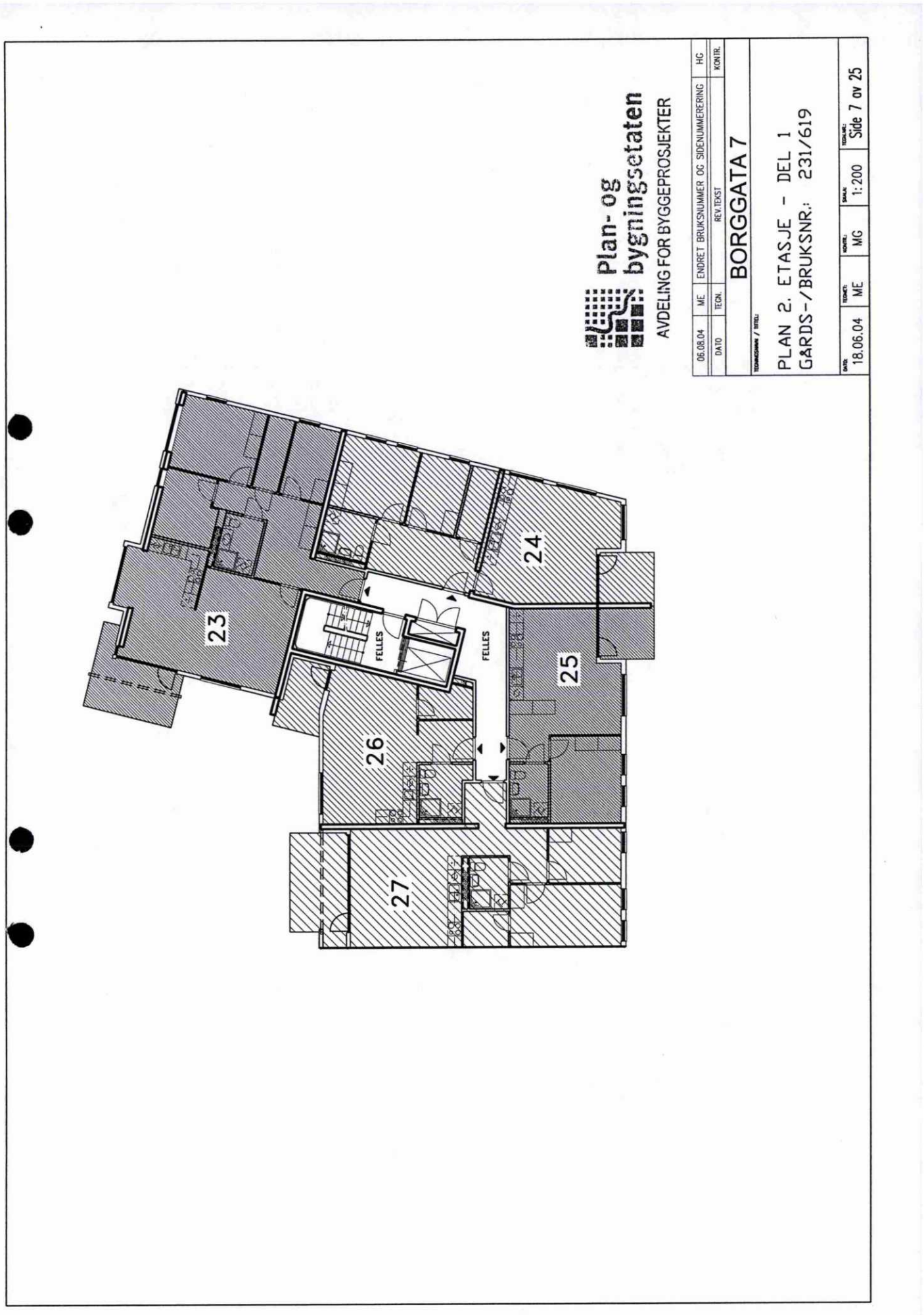
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

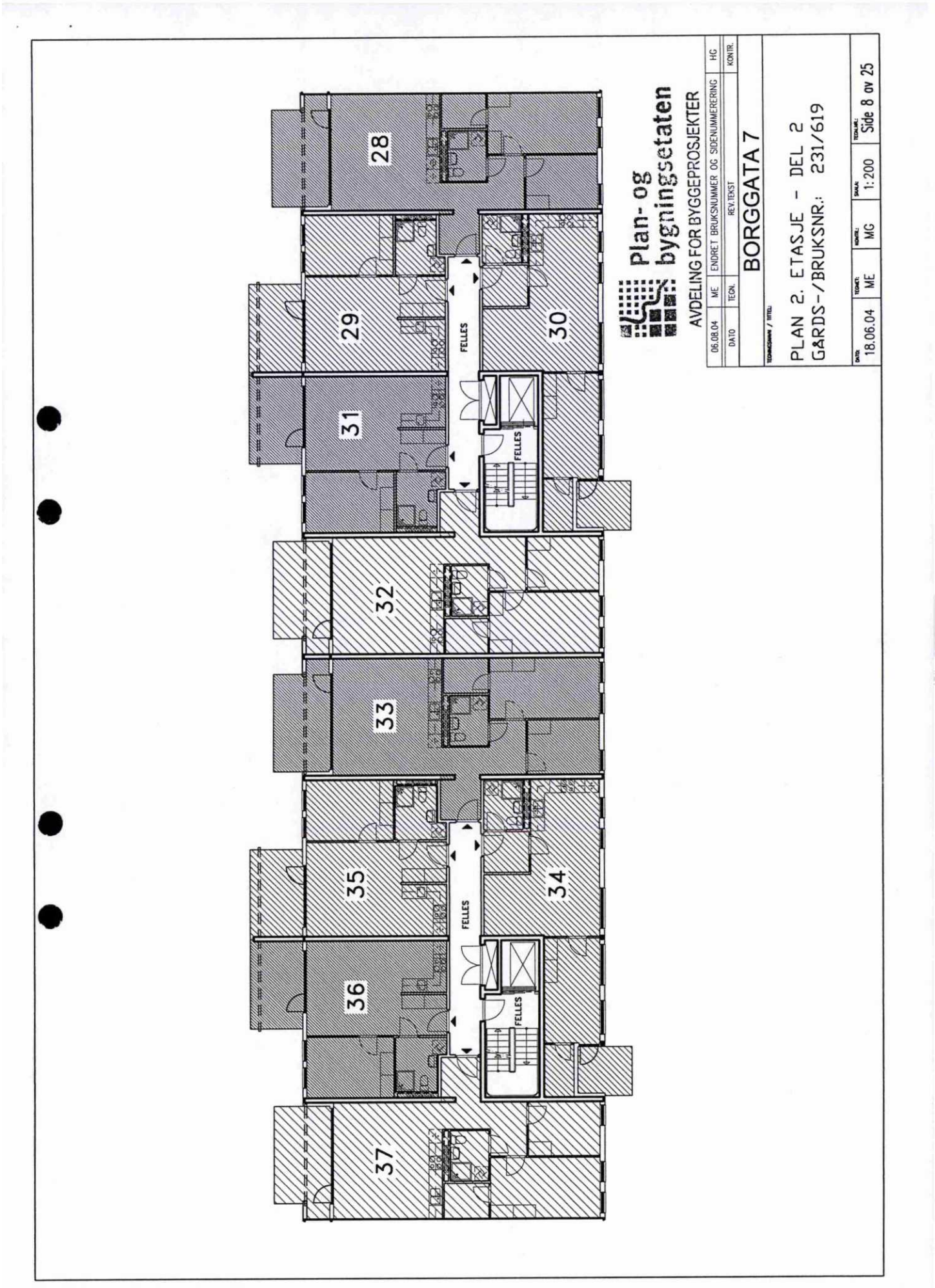
PLAN 1. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619

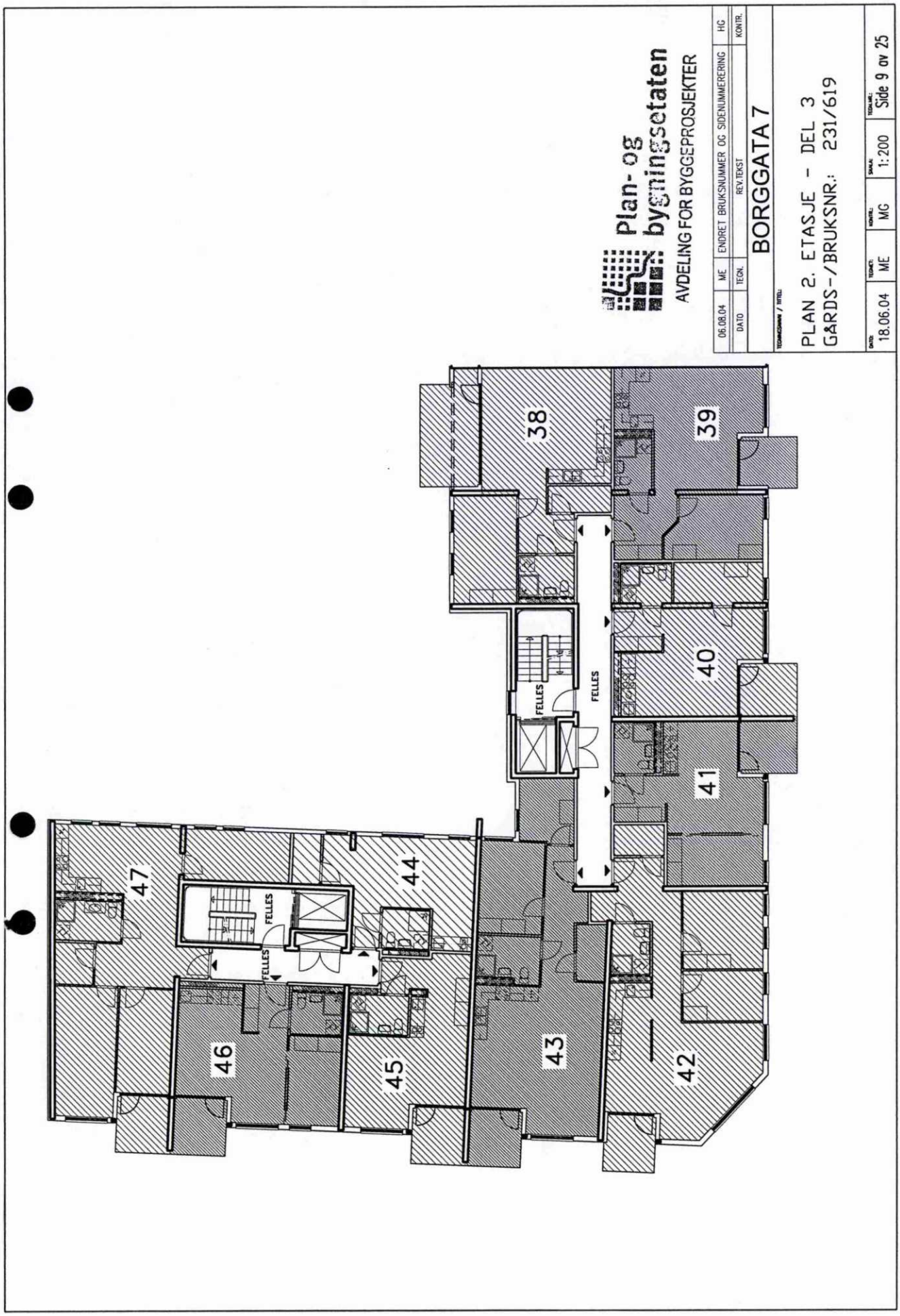
DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGN.NR.:
18.06.04	ME	MG	1:200	Side 4 av 25

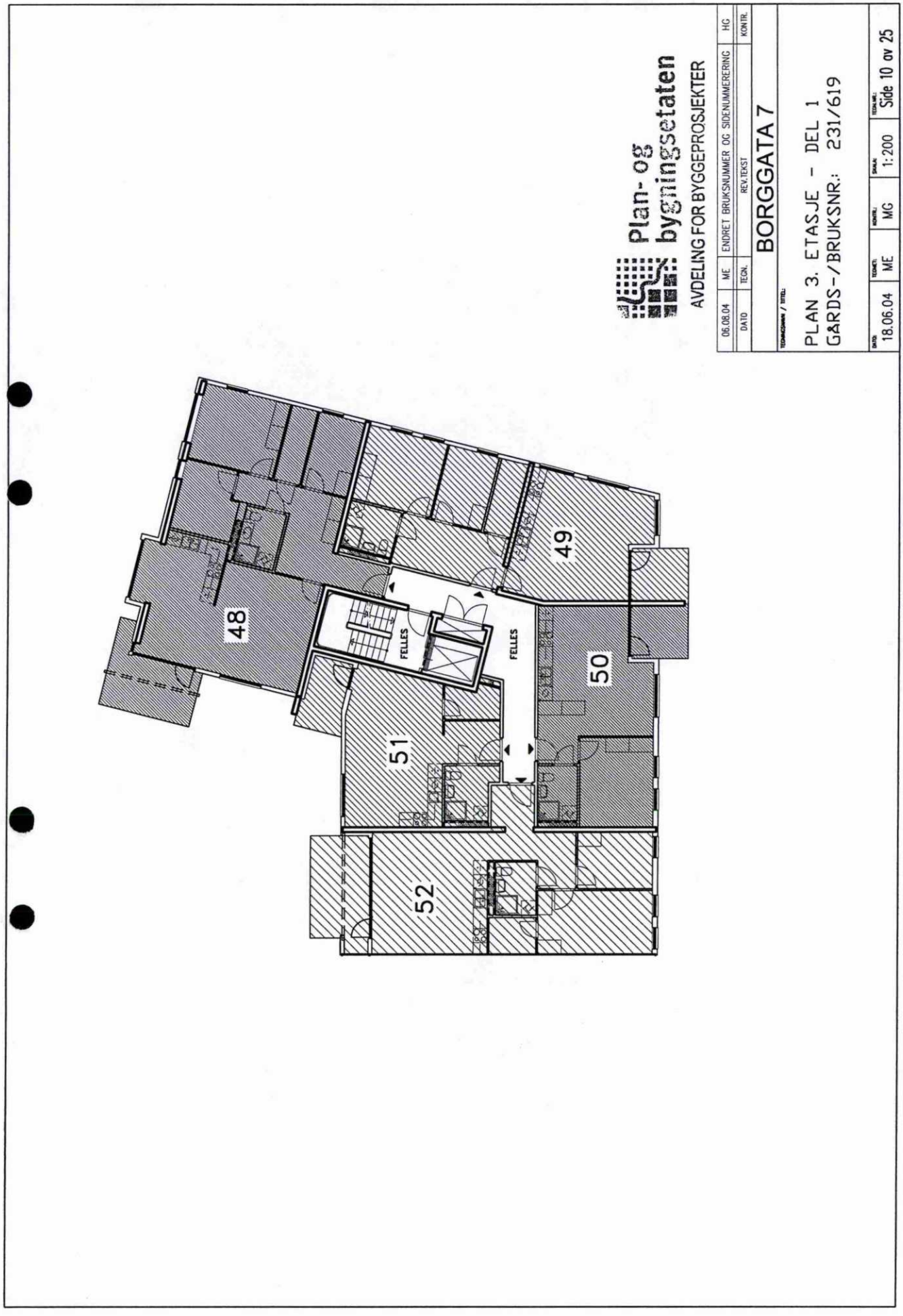

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BORGGATA 7
PLAN 1. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
18.06.04
ME
MG
1:200
Side 5 av 25
06.08.04
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING,
MÅLSATT TILLEGGSAREAL
TILLEGGSAREAL SEKSJON 6
TILLEGGSAREAL SEKSJON 8
TILLEGGSAREAL SEKSJON 10
TILLEGGSAREAL SEKSJON 11
TILLEGGSAREAL SEKSJON 13
FELLES
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

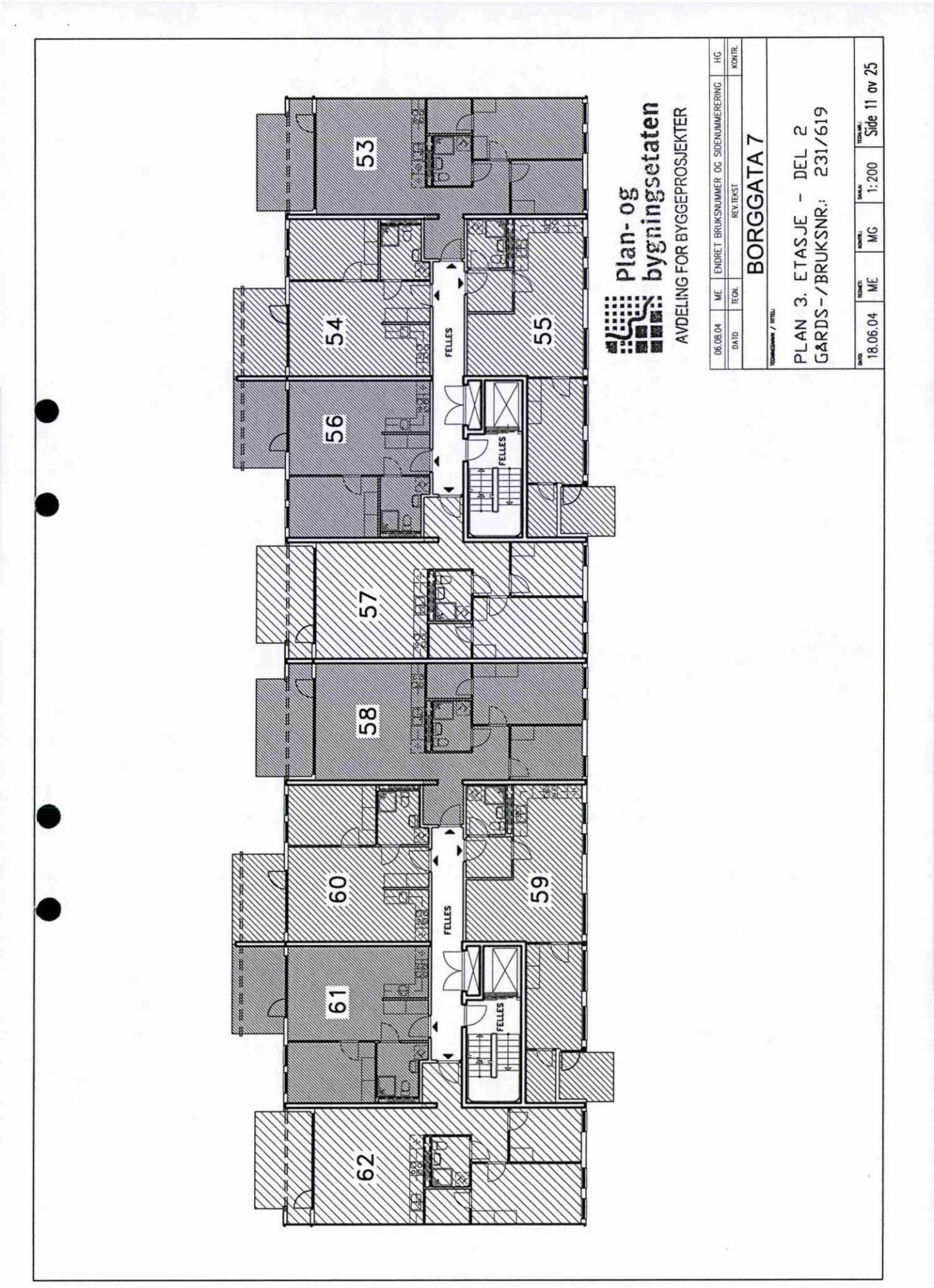

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING, HG
MÅLSATT TILLEGGSAREAL
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 1. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNUMM.: Side 6 av 25
TILLEGGSAREAL SEKSJON 15
5130
2480
15
16
17
18
19
20
21
22
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
800

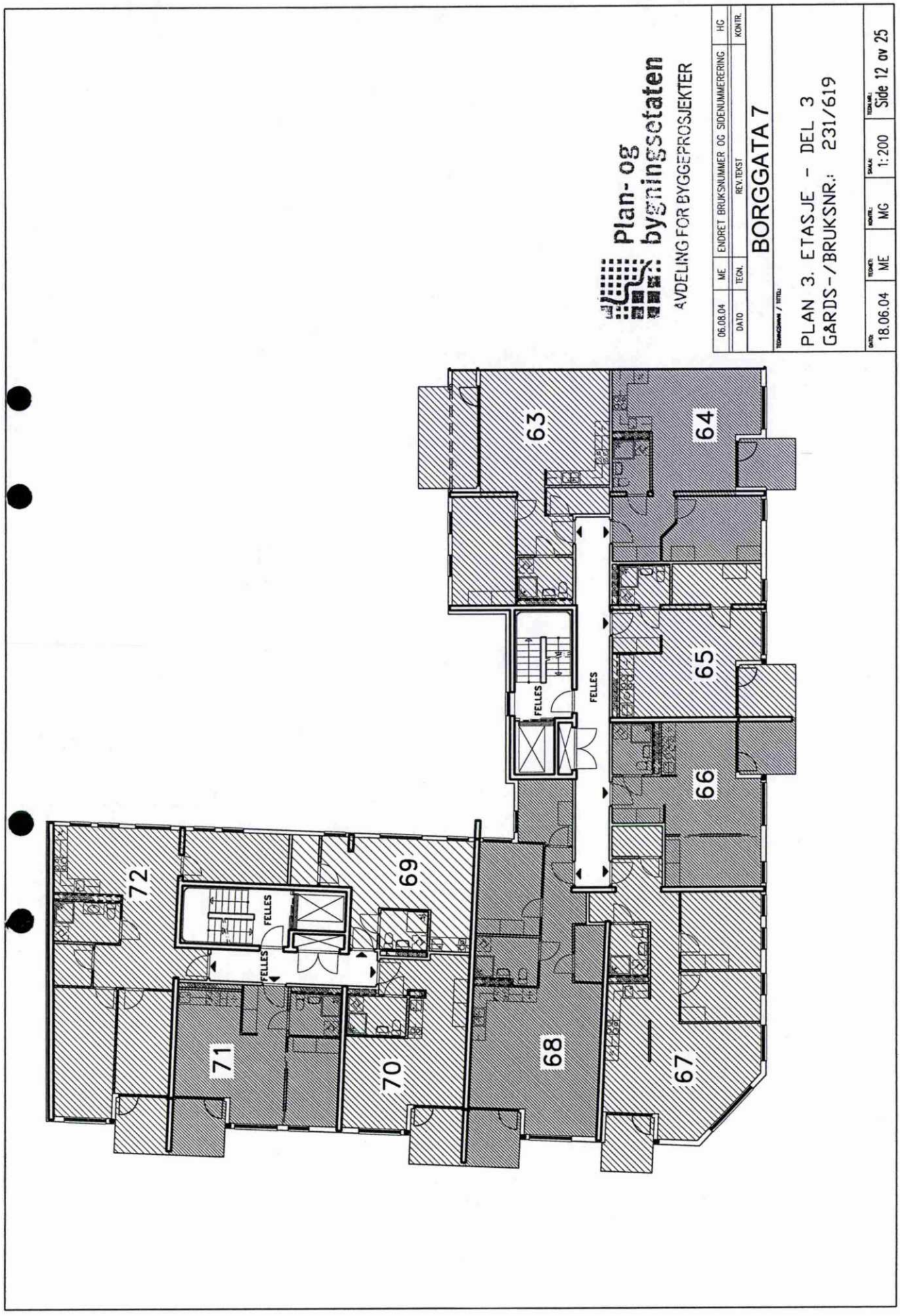

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV. TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 2. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGN: ME
KONTR: MG
SKALA: 1:200
TEGNE NR: Side 7 av 25
23
24
25
26
27
FELLES
FELLES

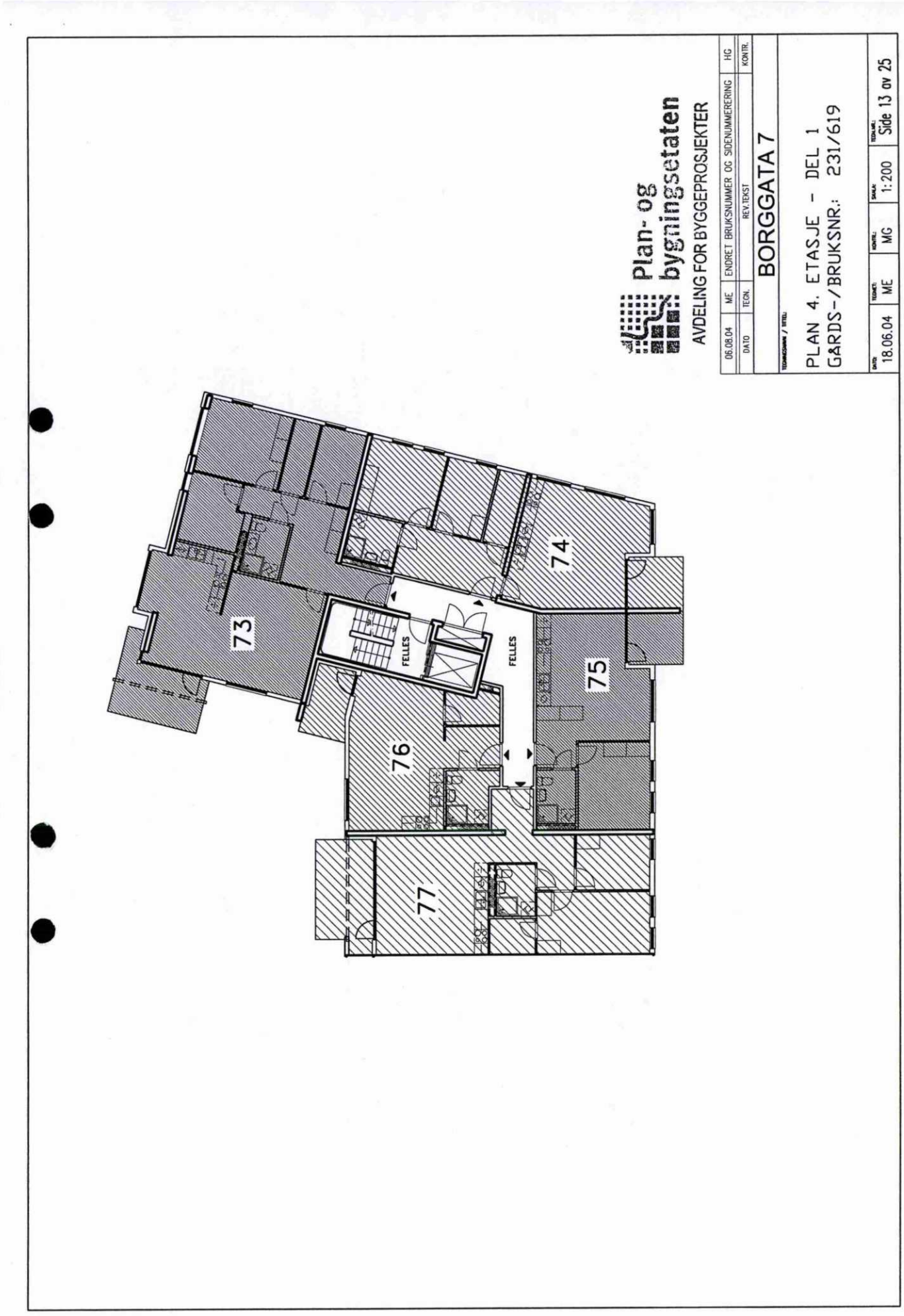

28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 2. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNNR.: Side 8 av 25

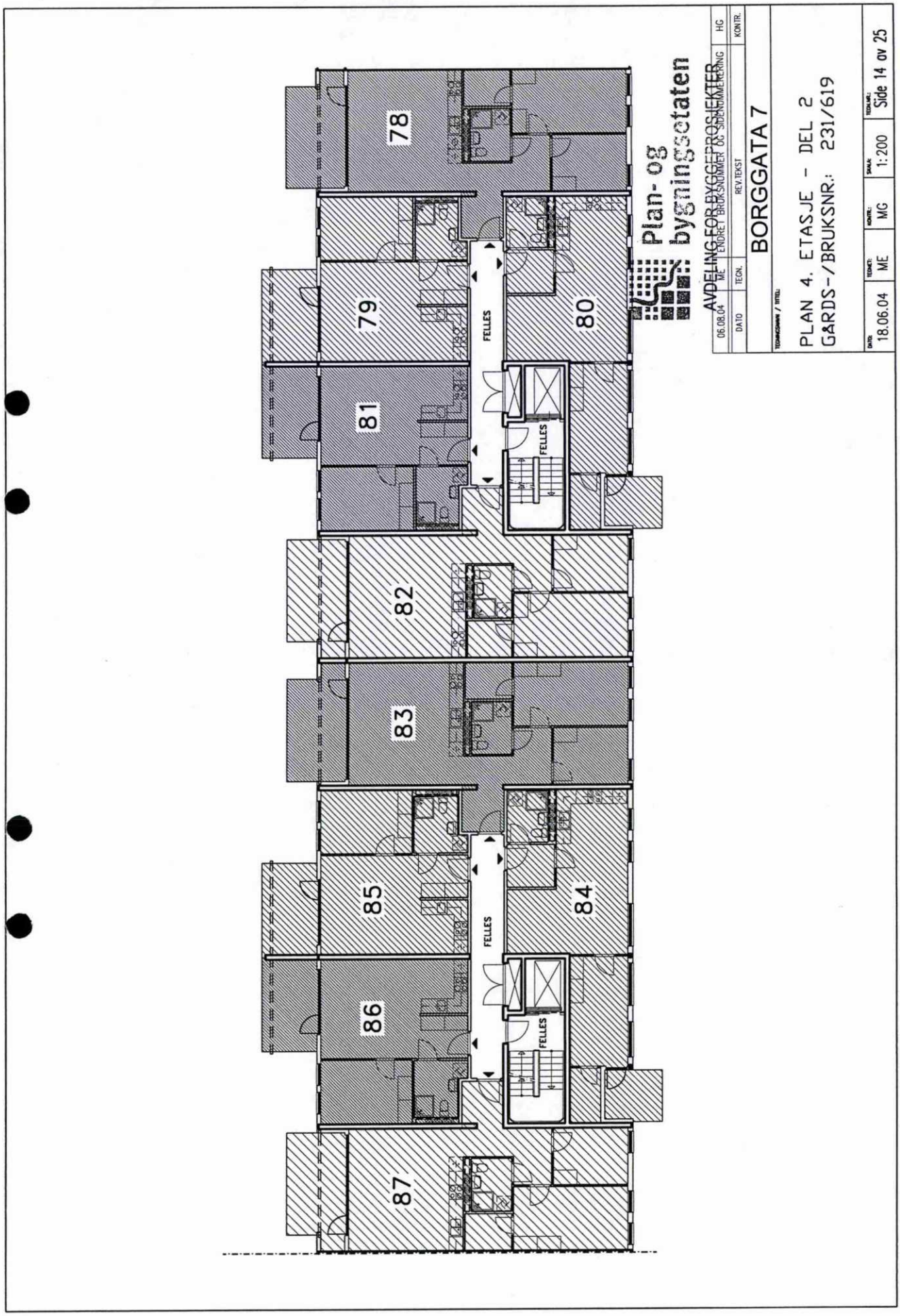

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 2. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGN: ME
KONTR: MG
SKALA: 1:200
TEGN.NR: Side 9 av 25
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
FELLES
FELLES
FELLES

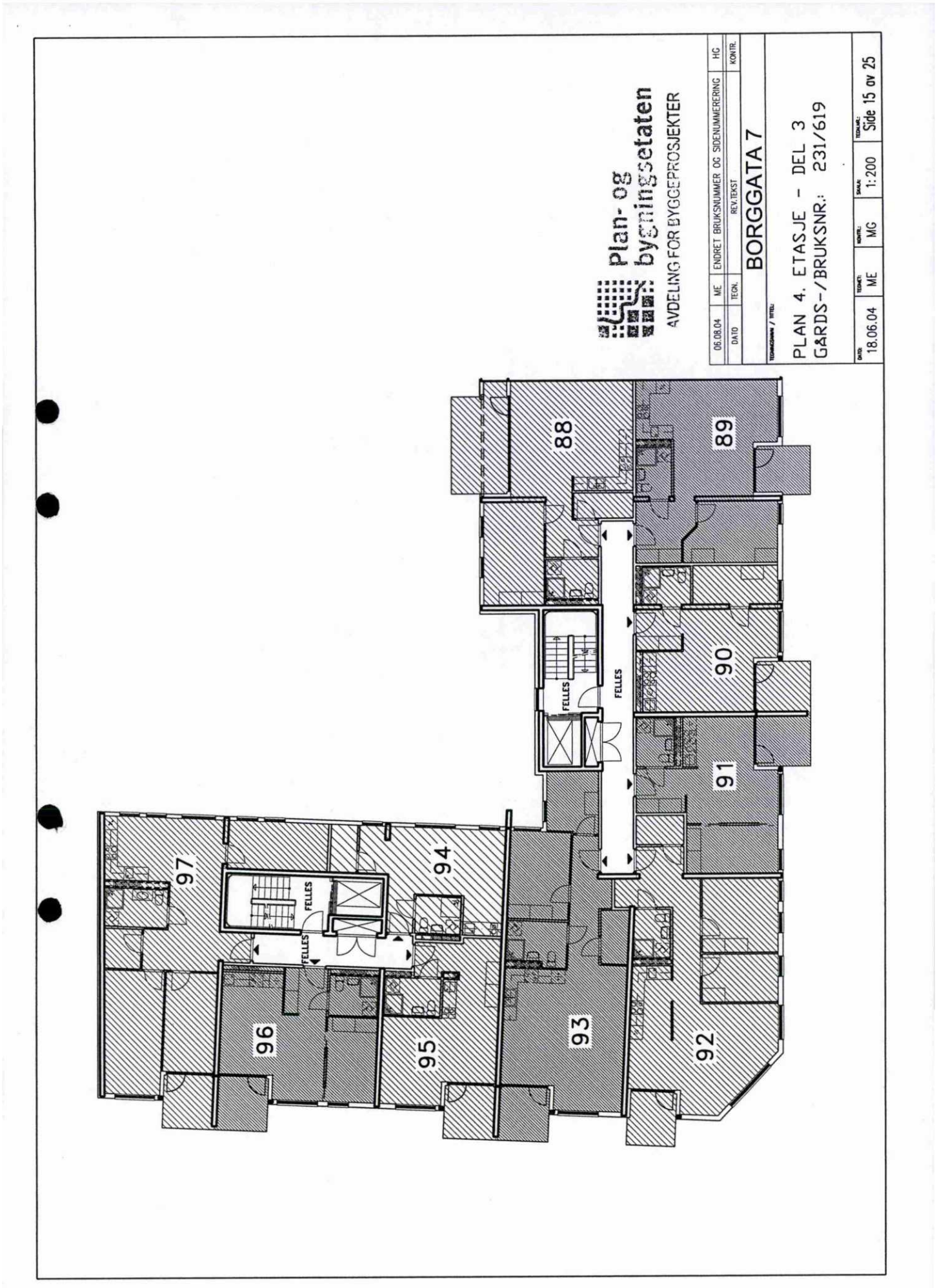

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 3. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGN. ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGN.NR. Side 10 av 25
48
49
50
51
52
FELLES
FELLES


53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 3. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGN.NR.: Side 11 av 25

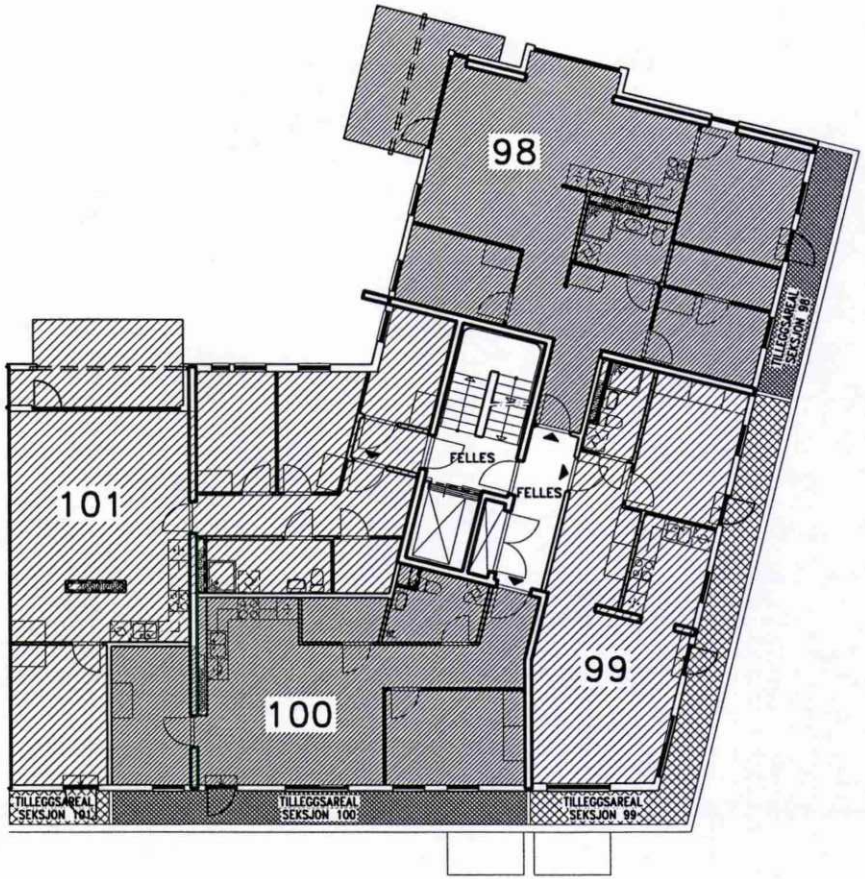

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 3. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGNER ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGNING Side 12 av 25
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
FELLES
FELLES
FELLES


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 4. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO 18.06.04
TEGNET ME
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGNING NR. Side 13 av 25
73
74
75
76
77
FELLES
FELLES


78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGESAKSEKSPEDISJON
HG
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING
KONTR.
DATO TEGN. REV.TEKST
BORGGATA 7
PLAN 4. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNING NR.: Side 14 av 25


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 4. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGN: ME
KONTR: MG
SKALA: 1:200
TEGNE: Side 15 av 25
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/54966/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 16:53



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

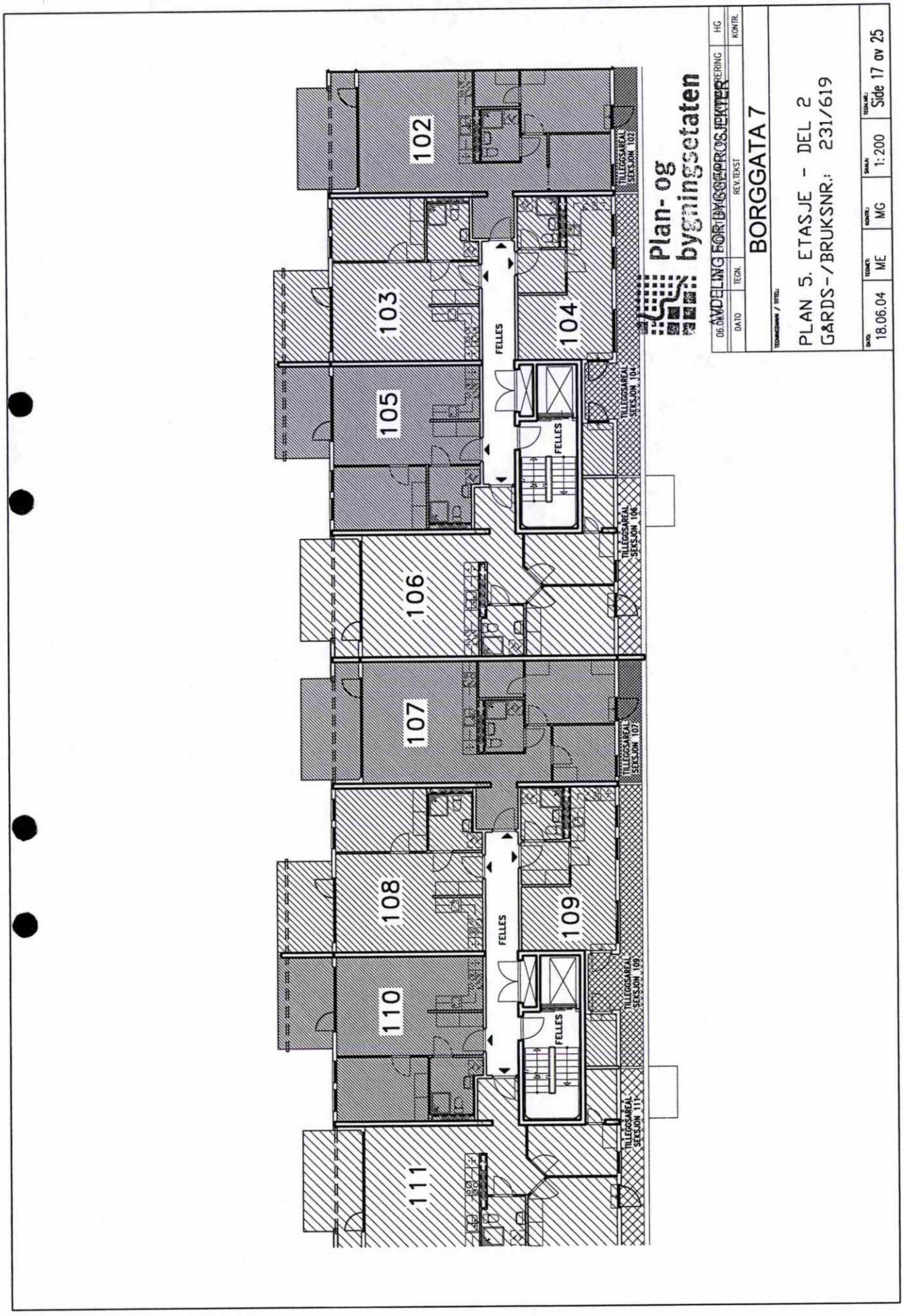
DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.
06.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING	HG

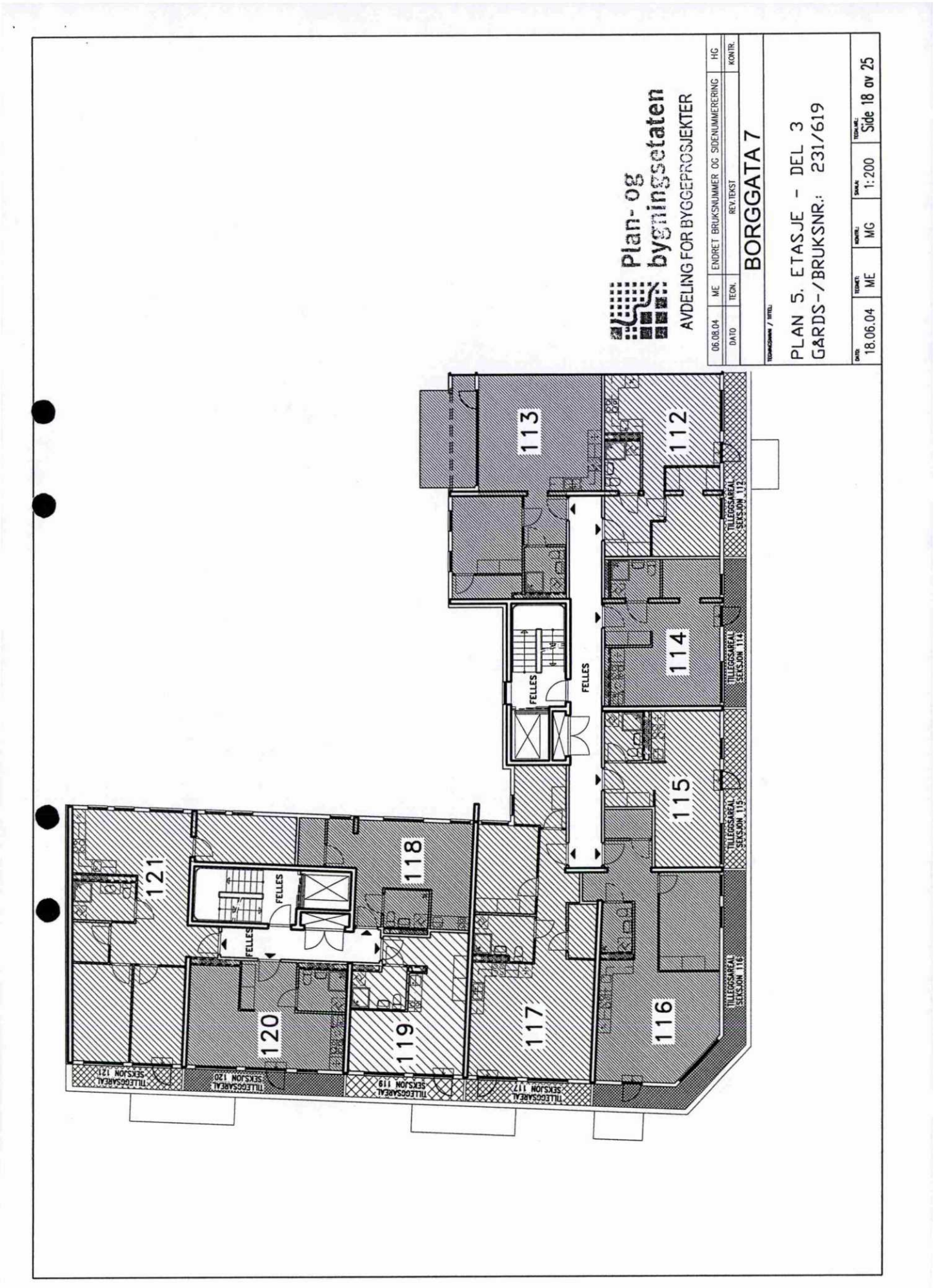
BORGGATA 7

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

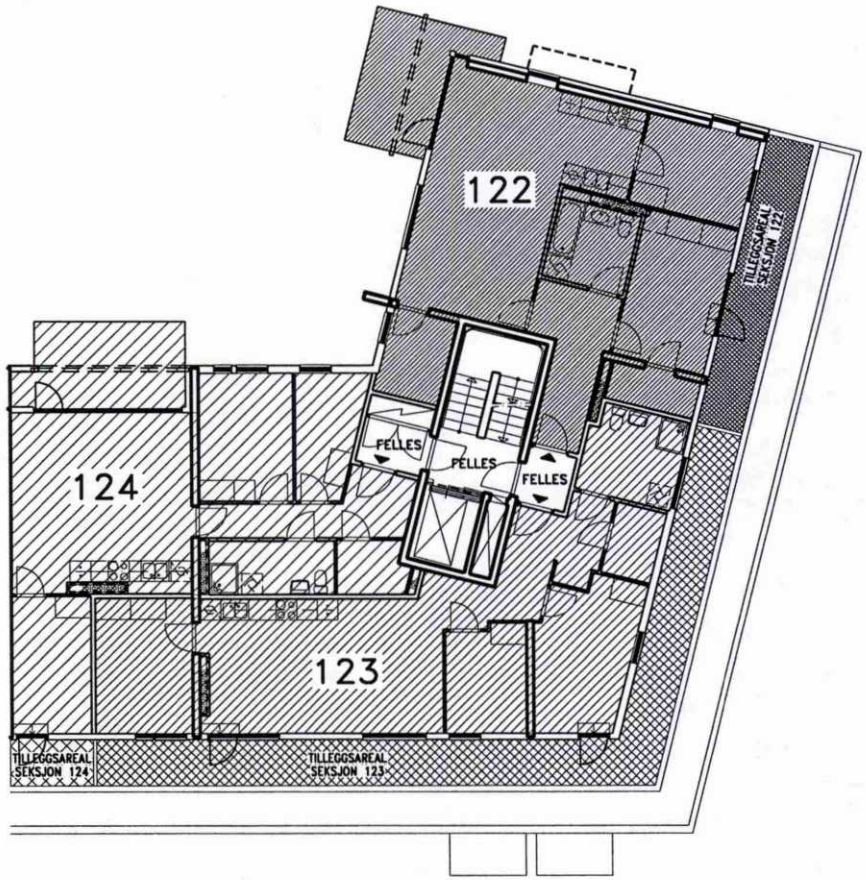
PLAN 5. ETASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619

DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGN.NR.:
18.06.04	ME	MG	1:200	Side 16 av 25


Plan- og bygningsetaten
BORGGATA 7
PLAN 5. ETASJE - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
18.06.04
ME
MC
1:200
Side 17 av 25
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
FELLES
TILLEGGSAREAL SEKSJON 102
TILLEGGSAREAL SEKSJON 104
TILLEGGSAREAL SEKSJON 106
TILLEGGSAREAL SEKSJON 107
TILLEGGSAREAL SEKSJON 109
TILLEGGSAREAL SEKSJON 111


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 5. ETASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGN.NR.: Side 18 av 25
113
112
114
115
116
117
118
119
120
121
FELLES
TILLEGGSAREAL SEKSJON 112
TILLEGGSAREAL SEKSJON 114
TILLEGGSAREAL SEKSJON 115
TILLEGGSAREAL SEKSJON 116
TILLEGGSAREAL SEKSJON 117
TILLEGGSAREAL SEKSJON 119
TILLEGGSAREAL SEKSJON 120
TILLEGGSAREAL SEKSJON 121

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/54966/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 16:53



Plan- og bygningsetaten

AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.
06.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING	HG

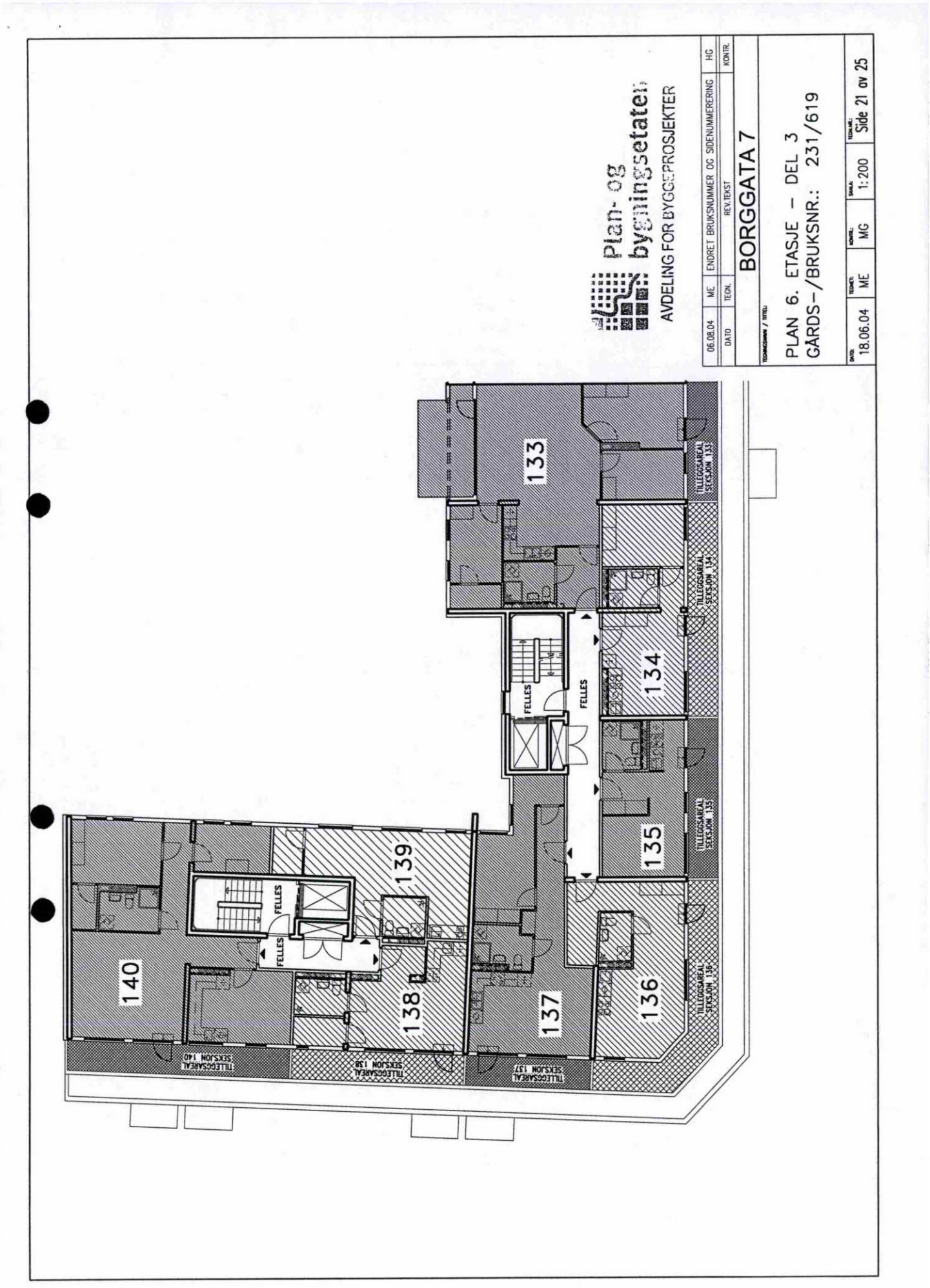
BORGGATA 7

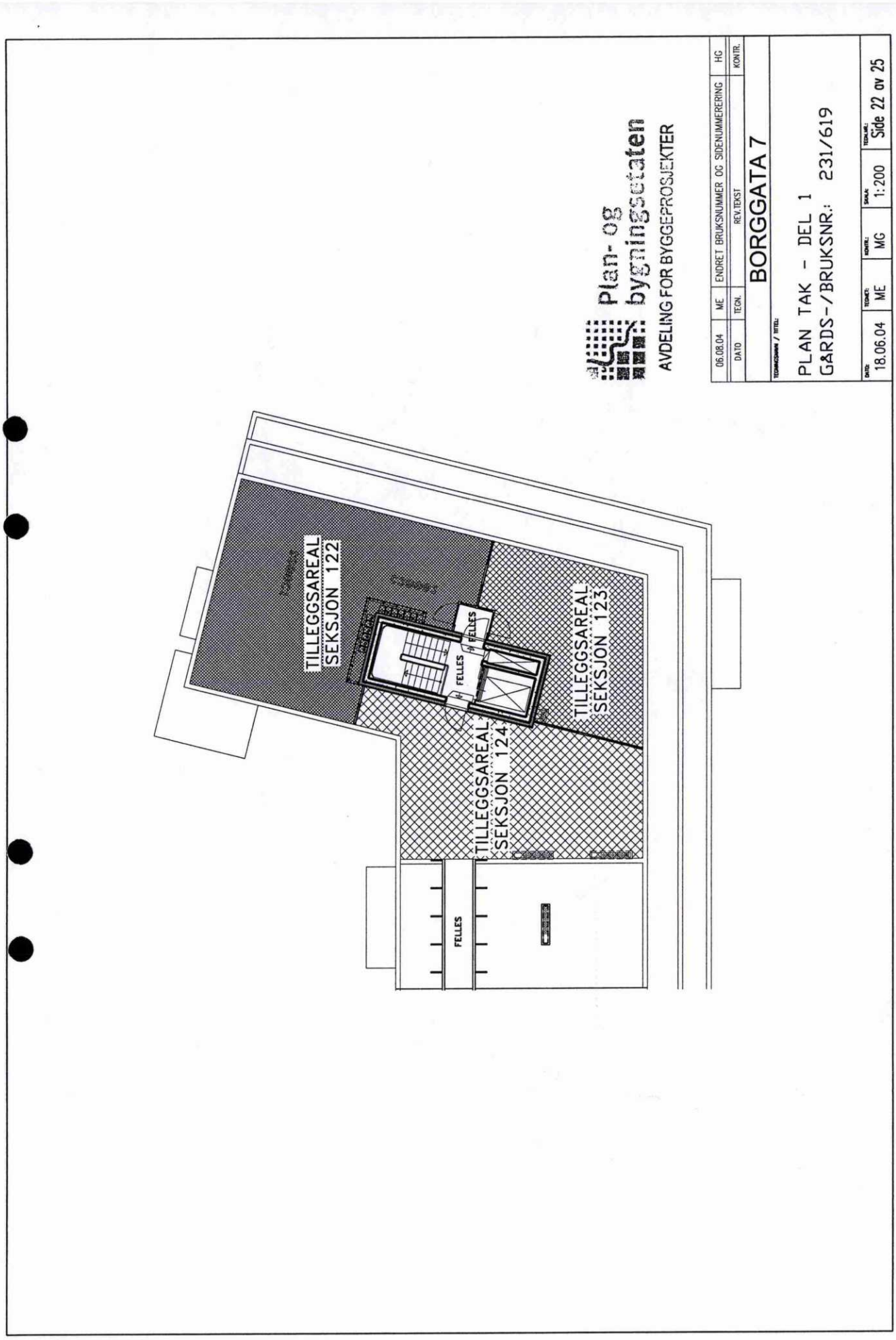
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

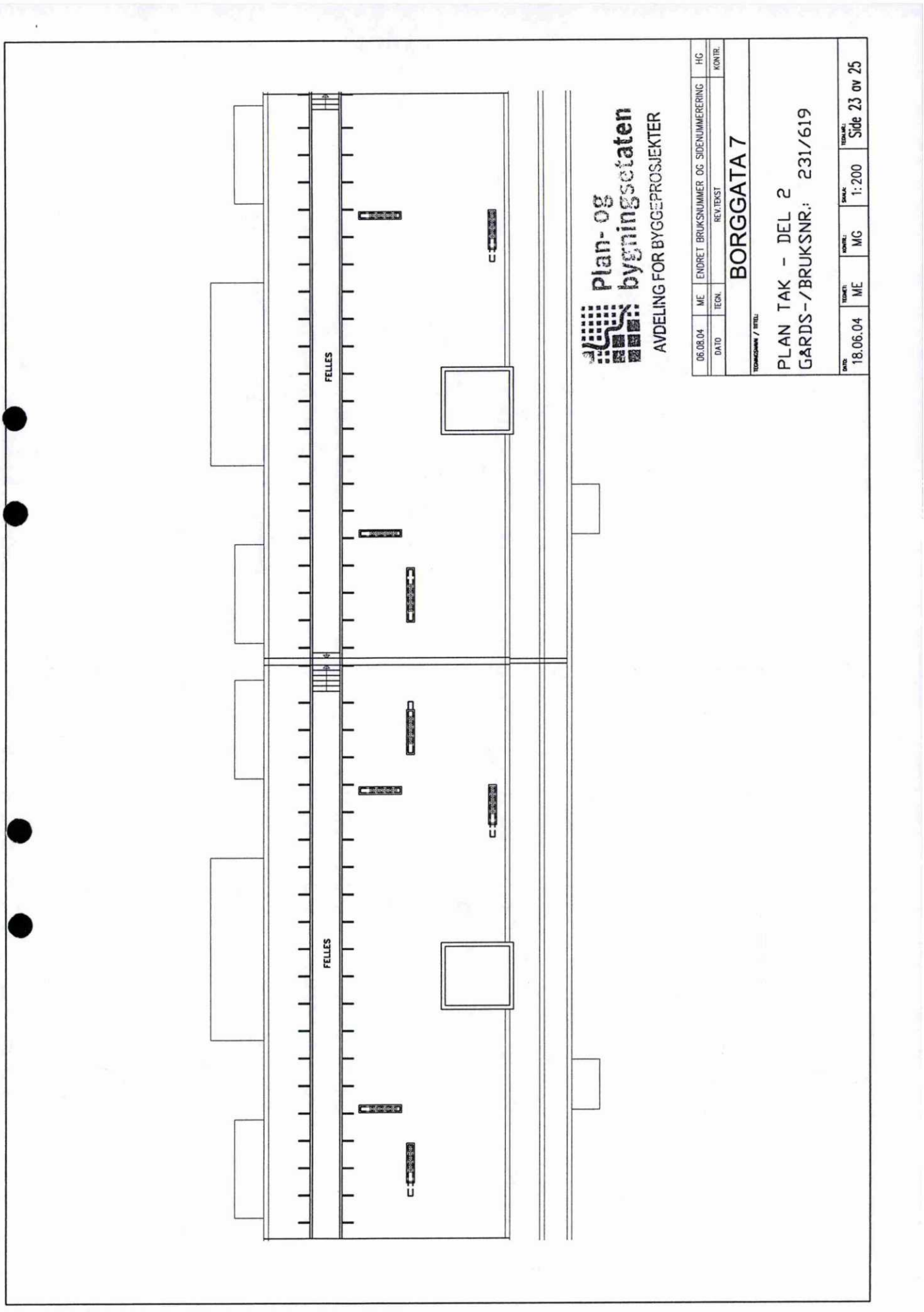
PLAN 6. ETASJE – DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619

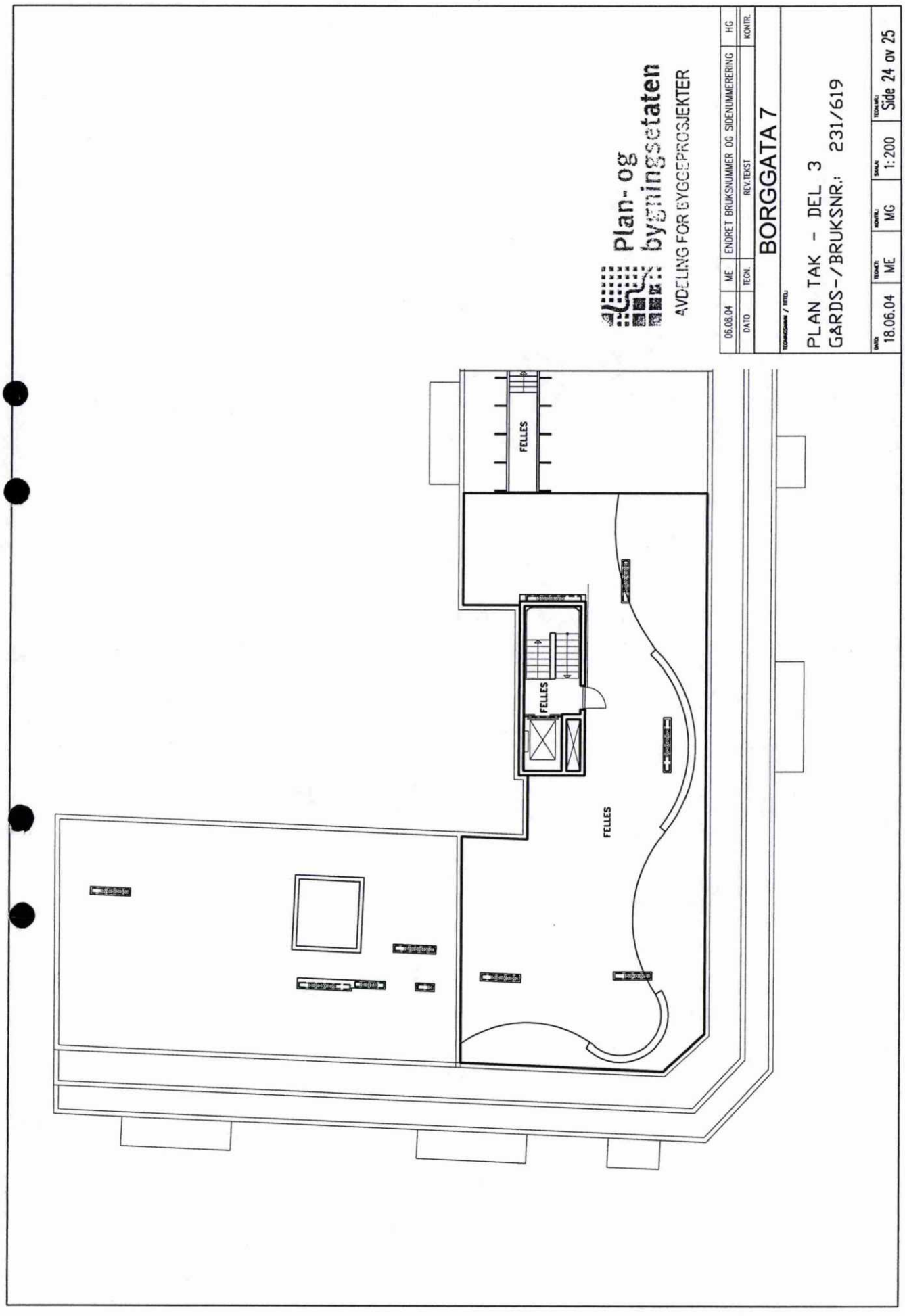
DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGN.NR.:
18.06.04	ME	MG	1:200	Side 19 av 25

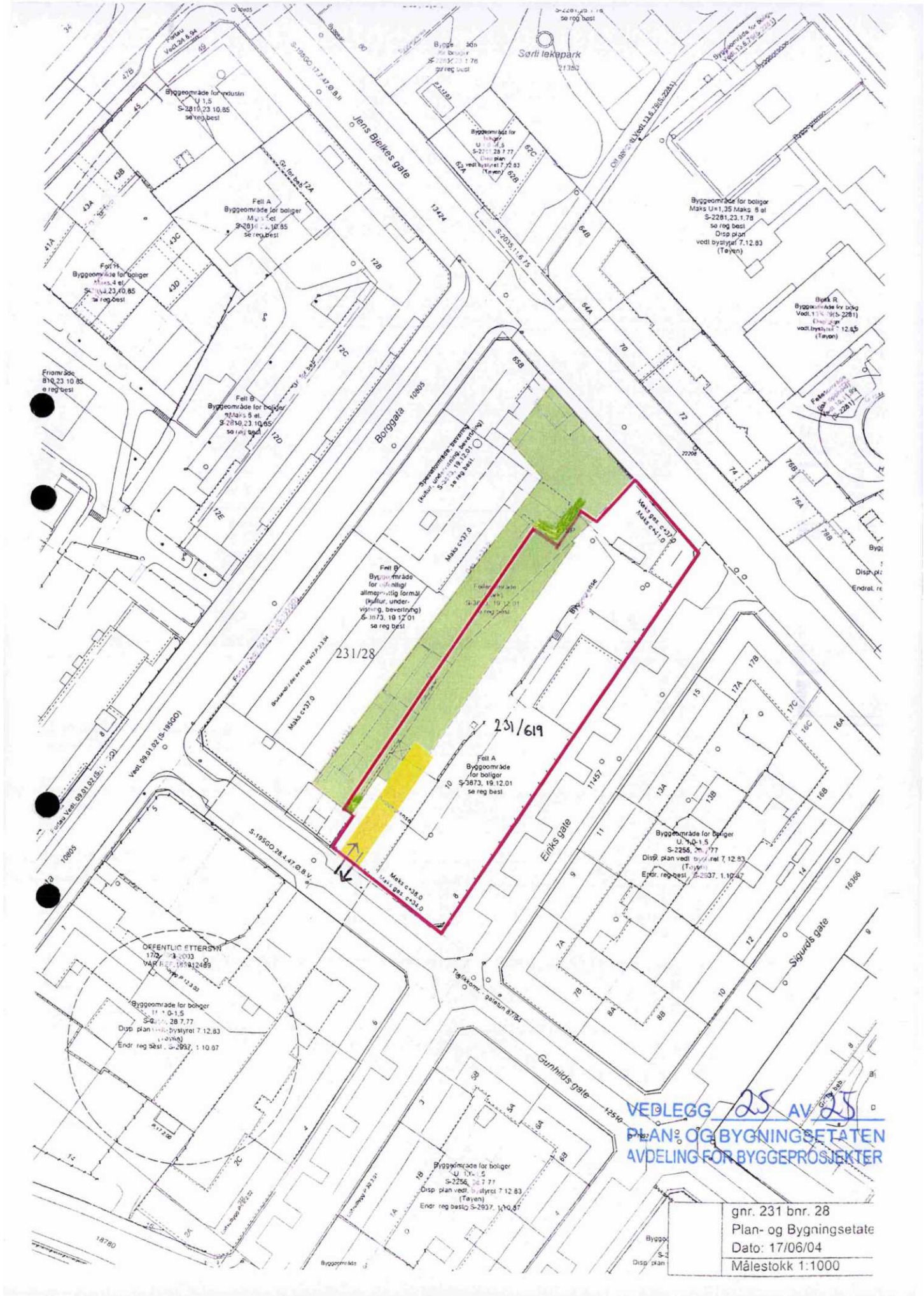

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 6. ETASJE – DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNR.: Side 20 av 25
125
126
127
128
129
130
131
132
FELLES
FELLES
FELLES
TILLEGGSAREAL SEKSJON 125
TILLEGGSAREAL SEKSJON 128
TILLEGGSAREAL SEKSJON 129
TILLEGGSAREAL SEKSJON 132


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN 6. ETASJE – DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNING NR.: Side 21 av 25
133
134
135
136
137
138
139
140
FELLES
FELLES
FELLES
TILLEGGSAREAL SEKSJON 133
TILLEGGSAREAL SEKSJON 134
TILLEGGSAREAL SEKSJON 135
TILLEGGSAREAL SEKSJON 136
TILLEGGSAREAL SEKSJON 137
TILLEGGSAREAL SEKSJON 138
TILLEGGSAREAL SEKSJON 140


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN TAK - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGN.NR.: Side 22 av 25
TILLEGGSAREAL SEKSJON 122
TILLEGGSAREAL SEKSJON 124
TILLEGGSAREAL SEKSJON 123
FELLES
FELLES
FELLES


FELLES
FELLES
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
06.08.04 ME ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING HG
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
BORGGATA 7
PLAN TAK - DEL 2
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNING: Side 23 av 25


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HG
KONTR.
ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING
REV.TEKST
06.08.04
ME
DATO
TEGN.
BORGGATA 7
PLAN TAK - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619
DATO: 18.06.04
TEGN: ME
KONTR: MG
SKALA: 1:200
TEGNING: Side 24 av 25
FELLES
FELLES
FELLES


Jens Bjelkes gate
Borggata
Sørli lekepark
Eriks gate
Sigurds gate
Gunhilds gate
231/28
231/619
VEDLEGG 25 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
gnr. 231 bnr. 28
Plan- og Bygningsetate
Dato: 17/06/04
Målestokk 1:1000

Returneres til

Pretor Advokat AS, pb. 1734, 7416 TRONDHEIM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 84938
9 DES 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	OSLO	231	619		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	~~Borghaven Eiendomsselskap AS~~	1/1
[redacted]	Sameiet Borghaven	

3. Begjæring

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

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 100 668 = nevner: 100668

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endringen består i omgjøring av garasjeanlegg fra fellesareal til næringsseksjon. Ny seksjon - seksjon 141

SignForm 05/2001

Dato	Partenes underskrift

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Doknr: 84938 Tinglyst: 09.12.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1 av 16

MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 1/9-04	Kari Härm KARI HÄRM Geir Udæs GEIR UDÆS	

MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) se vedlegg

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
231	619		1-141	OSLO **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
5/12-2005 Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 726

BORGGATA 7

SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619

18.juni 2004 Revidert 30. august 2004

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK
1	B	G	787
2	B		508
3	B		514
4	B	G	811
5	B	G	620
6	B	G	640
7	B		265
8	B	G	409
9	B		335
10	B	G	621
11	B	G	640
12	B		265
13	B	G	408
14	B		335
15	B	G	758
16	B		393
17	B		324
18	B		578
19	B		562
20	B		320
21	B		308
22	B		260
23	B		991
24	B		724
25	B		492
26	B		463
27	B		774
28	B		774
29	B		526
30	B		566
31	B		526
32	B		773
33	B		774
34	B		566
35	B		526
36	B		526
37	B		773
38	B		661
39	B		539
40	B		440
41	B		409
42	B		751
43	B		729
44	B		307
45	B		390
46	B		440
47	B		785

7

MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 726

BORGGATA 7

SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619

18.juni 2004 Revidert 30. august 2004

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK
48	B		991
49	B		724
50	B		492
51	B		463
52	B		774
53	B		774
54	B		526
55	B		566
56	B		526
57	B		773
58	B		774
59	B		566
60	B		526
61	B		526
62	B		773
63	B		661
64	B		539
65	B		440
66	B		409
67	B		751
68	B		729
69	B		307
70	B		390
71	B		440
72	B		785
73	B		991
74	B		724
75	B		492
76	B		463
77	B		774
78	B		774
79	B		526
80	B		566
81	B		526
82	B		773
83	B		774
84	B		566
85	B		526
86	B		526
87	B		773
88	B		661
89	B		539
90	B		440
91	B		409
92	B		751
93	B		729
94	B		307

5

MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 726

BORGGATA 7

SEKSJONERING GNR 231 BNR. 619

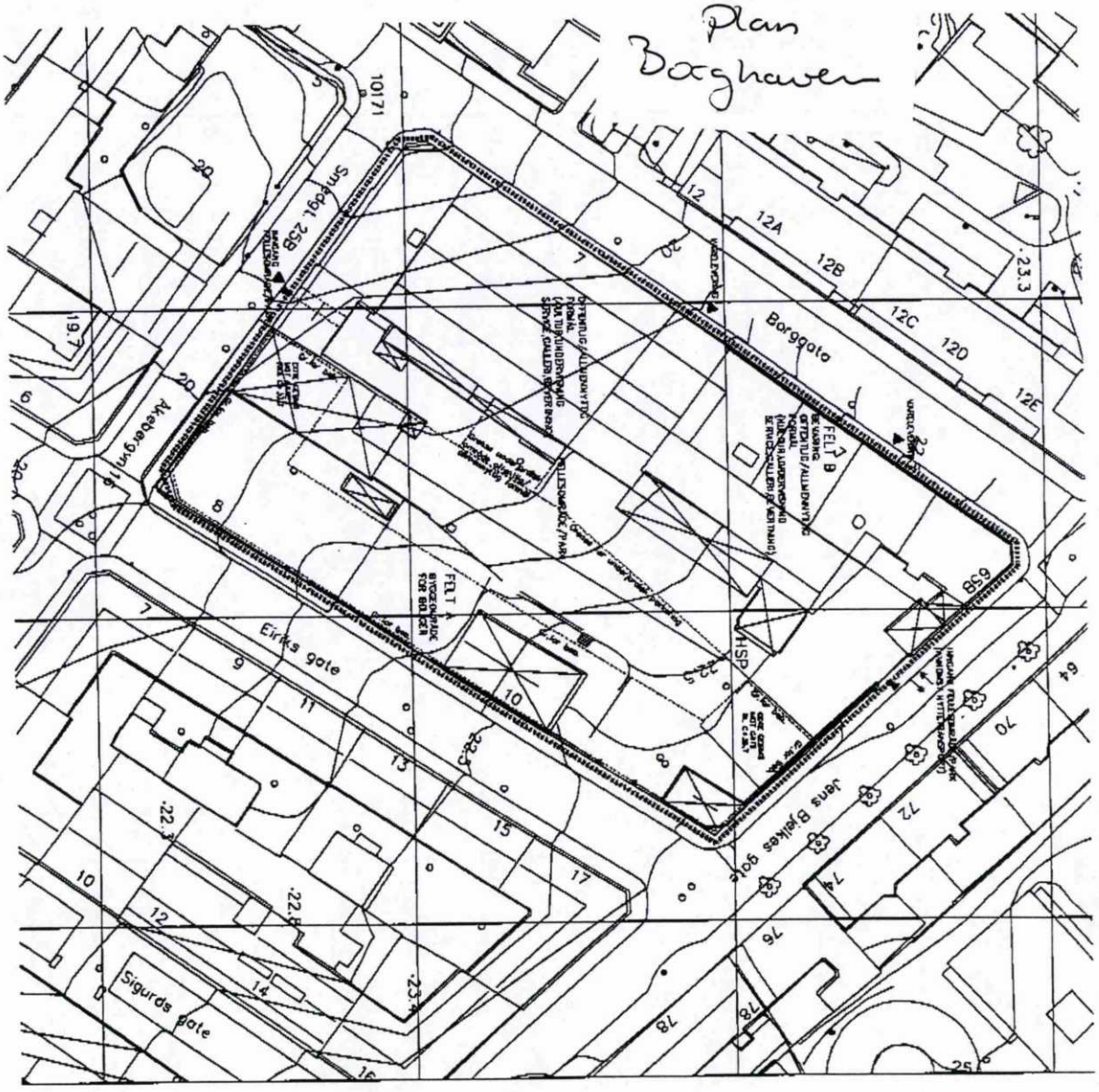
18.juni 2004 Revidert 30. august 2004

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSAREAL	EIERS BRØK
95	B		390
96	B		440
97	B		785
98	B	B	907
99	B	B	506
100	B	B	631
101	B	B	1028
102	B	B	714
103	B		526
104	B	B	311
105	B		526
106	B	B	745
107	B	B	714
108	B		526
109	B	B	311
110	B		526
111	B	B	745
112	B	B	420
113	B		646
114	B	B	338
115	B	B	300
116	B	B	555
117	B	B	638
118	B		307
119	B	B	302
120	B	B	331
121	B	B	701
122	B	B	877
123	B	B	806
124	B	B	844
125	B	B	849
126	B		513
127	B		525
128	B	B	635
129	B	B	849
130	B		513
131	B		353
132	B	B	825
133	B	B	919
134	B	B	345
135	B	B	257
136	B	B	351
137	B	B	513
138	B	B	304
139	B		330
140	B	B	786
141	N		19684
			100668/100668

23/06 '04 13:45 FAX 22717080 ARCASA ARKITEKTER AS 001

BORGHAVEN, FAX: 73 87 81 01
V/I. ERIKSEN

Situasjons-
Plan
Borghaven



BL. PARAGRAF 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
FELLESOMRÅDE/PARK
STREKSYMBOLER M.M.V.

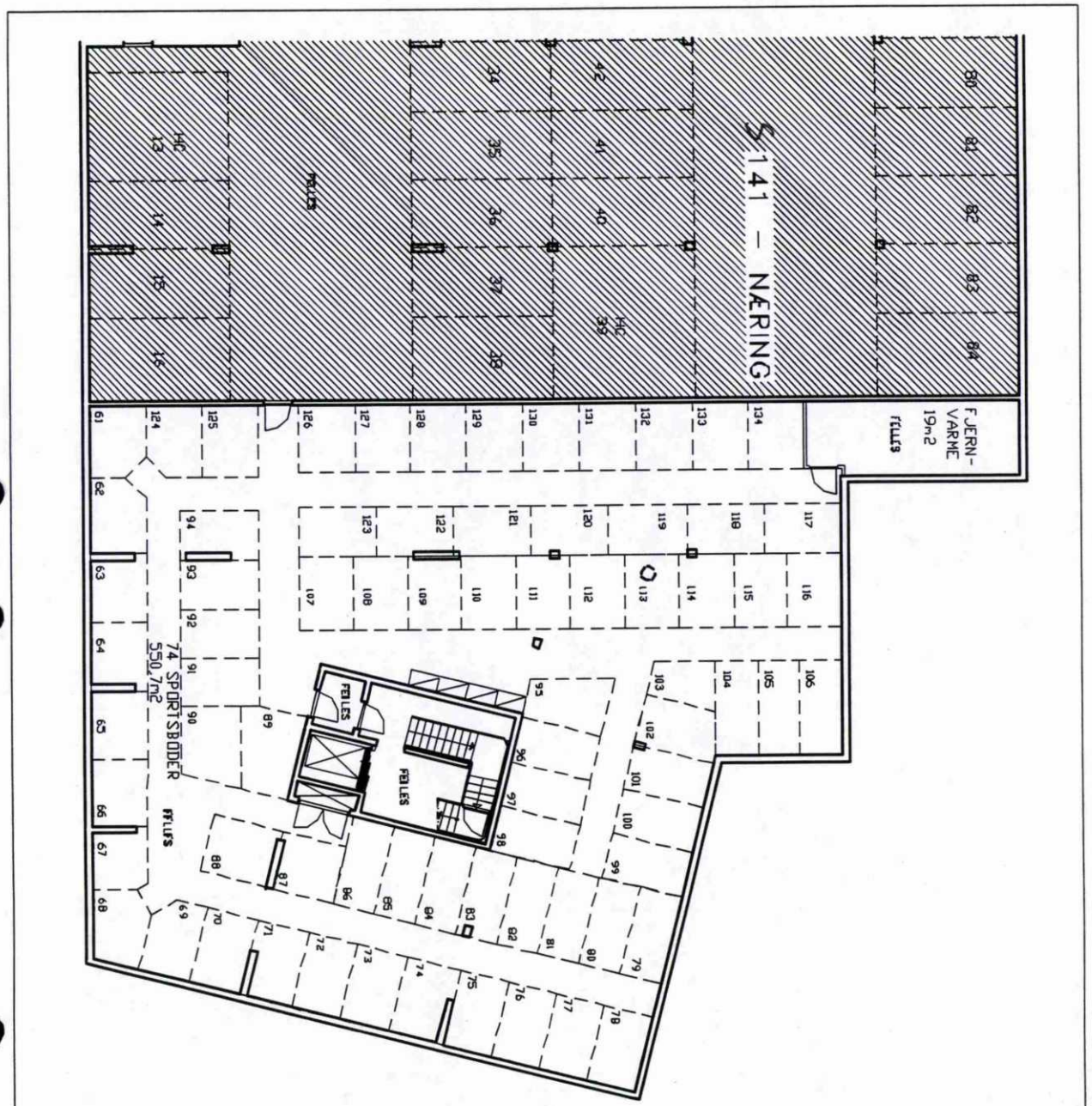
ARCASA ARKITEKTER AS
SAGVEIEN 23 C 1H 0459 OSLO T 22 71 70 70 FAX: 22 71 70 80

BORGGATA 7 M.FL.
GNR./BNR 231/28, 231/103, 231/105
Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 27/1

VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

7

MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



30.06.04	ME	GARASJEANLEGG SOM EGEN NÆRINGSSEKSJON
06.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING
DATO	TEGN.	REVISJONER

BORGGATA 7

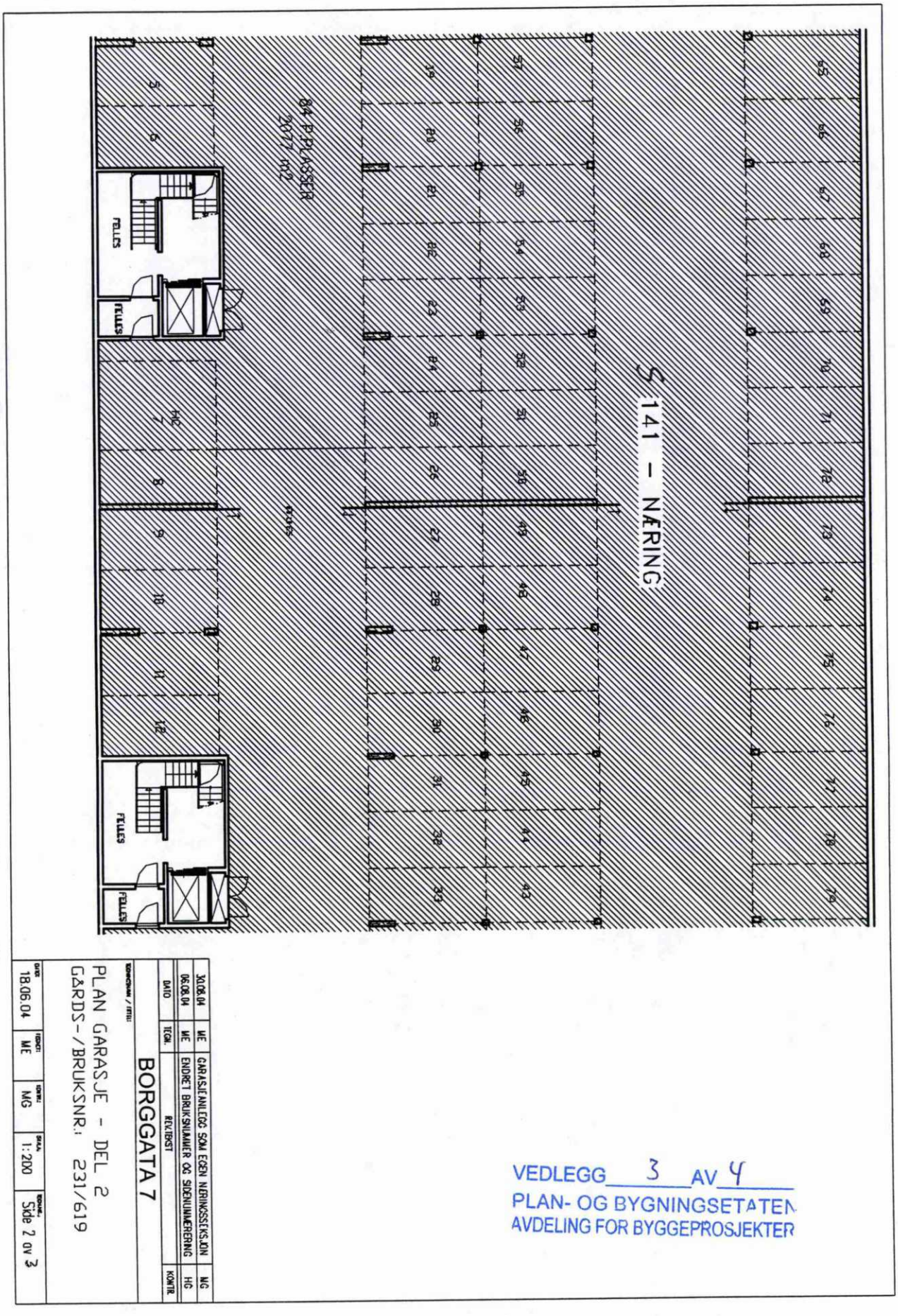
PLAN GARASJE - DEL 1
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619

DATO: 18.06.04	TEGN: ME	KONTR: MG	MÅLT: 1:200	BLAD: Side 1 av 3

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

8

MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



DATO	TEGN.	REVIDERT
30.08.04	ME	GARASJEANLEGG SOM EGEN NÆRINGSSEKSJON
06.08.04	ME	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING

KONTR. MG HG

BORGGATA 7

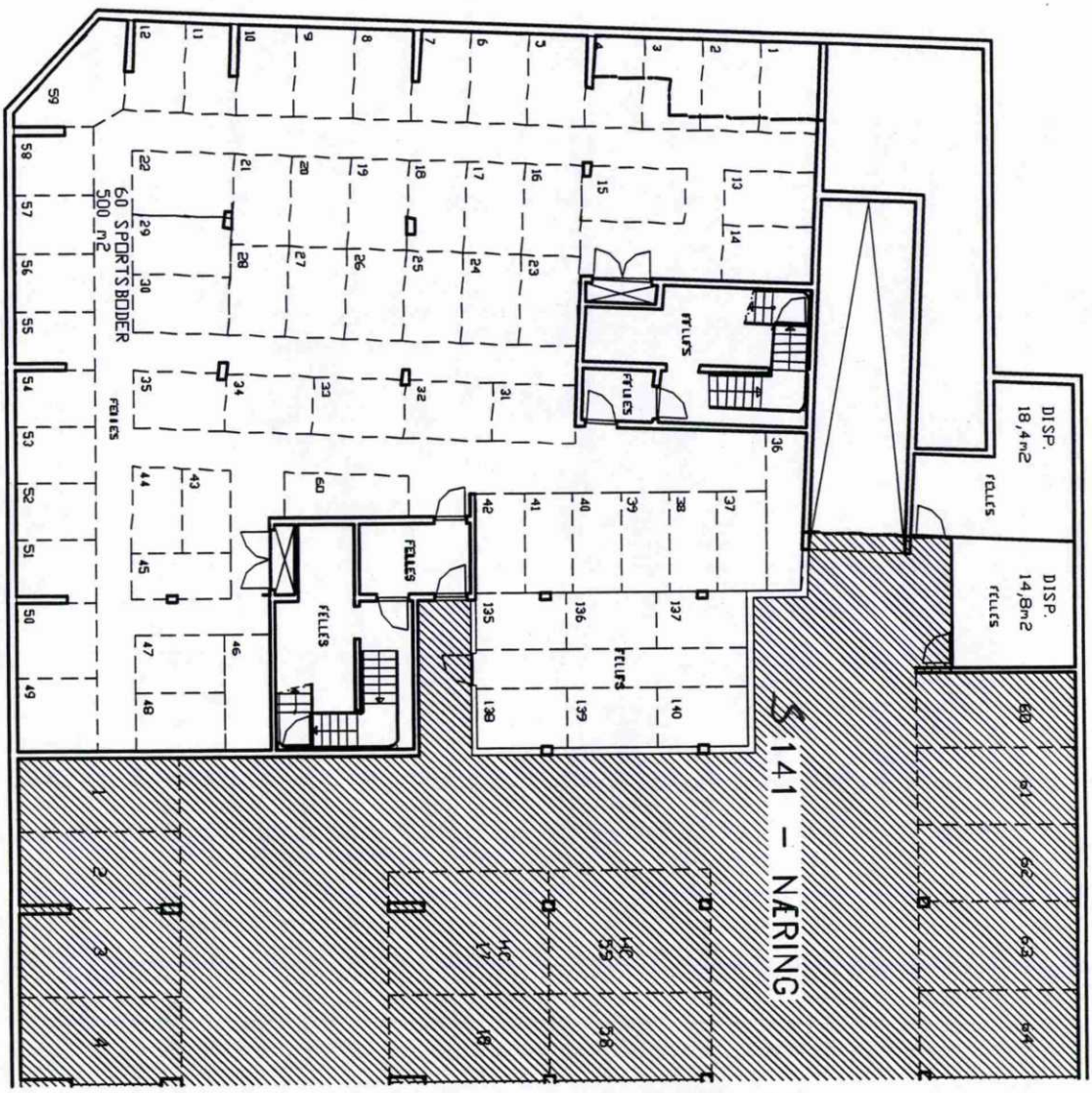
PLAN GARASJE - DEL 2

GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619

DATO	TEGNET	KONTR.	SKALA	SIDENR.
18.06.04	ME	MG	1:200	Side 2 av 3

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

9



DATO	TEGN.	ENDRET BRUKSNUMMER OG SIDENUMMERERING	KONTR.
30.06.04	ME	GARASJEANLEGG SOM EGEN NÆRINGSSEKSJON	MG
06.08.04	ME		HG

BORGGATA 7

PLAN GARASJE - DEL 3
GÅRDS-/BRUKSNR.: 231/619

DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLT	SIDE
18.06.04	ME	MG	1:200	Side 3 av 3

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

10

MOTTATT
0 3 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Skatteetaten

Dato
16.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 231 Bnr 619 Fnr 0 Snr 23

Eiendommens adresse:

Eiriks gate 18, 0650 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 868 824
Som sekundærbolig:	kr 7 475 294

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eiriks gate 18, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 619, Snr. 23, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260029

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Erik Rognstad Ilseng

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 478 84 004

E-post: erik.ilseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
