

Borggata 8

OSLO

notar



Prisantydning Kr. 5 690 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

NOTAR.NO

notar



Borggata 8

Romslig og lys 3-romsleilighet i 6.etg med balkong, heis og felles takterrasse! *Mulighet for garasjeplass

Adresse	Borggata 8 0650 OSLO
Prisantydning	Kr 5 690 000,-
Omkostninger	Kr 155 240,-
Totalpris	Kr 5 845 240,-
Fellesutgifter	Kr 3 423,-
BRA-i/BRA Total	60/60 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1990
Soverom	2
Etasje	6

Borggata 8 er en lys 3-roms leilighet beliggende i sjettede etasje med en romslig balkong. Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til alt. Eiendommen passer godt både som førstegangskjøp, familieleilighet eller utleie, og byr på en enkel og bekymringsfri hverdag i et attraktivt boligområde.

- Romslig soverom med stor garderobeløsning
- Stor balkong
- Felles takterrasse
- Romslig sportsbod
- Heis
- Separat kjøkken
- Muligheter for å flytte kjøkken for å få 4-roms
- Sentral beliggenhet
- Ca. 15 min gange til Oslo S
- Kort vei til t-banen

Velkommen til visning!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Thomas Madsen

Eiendomsmegler/Daglig leder
982 39 652 / tm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	26
Vedlegg	29
Budgivning	103

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

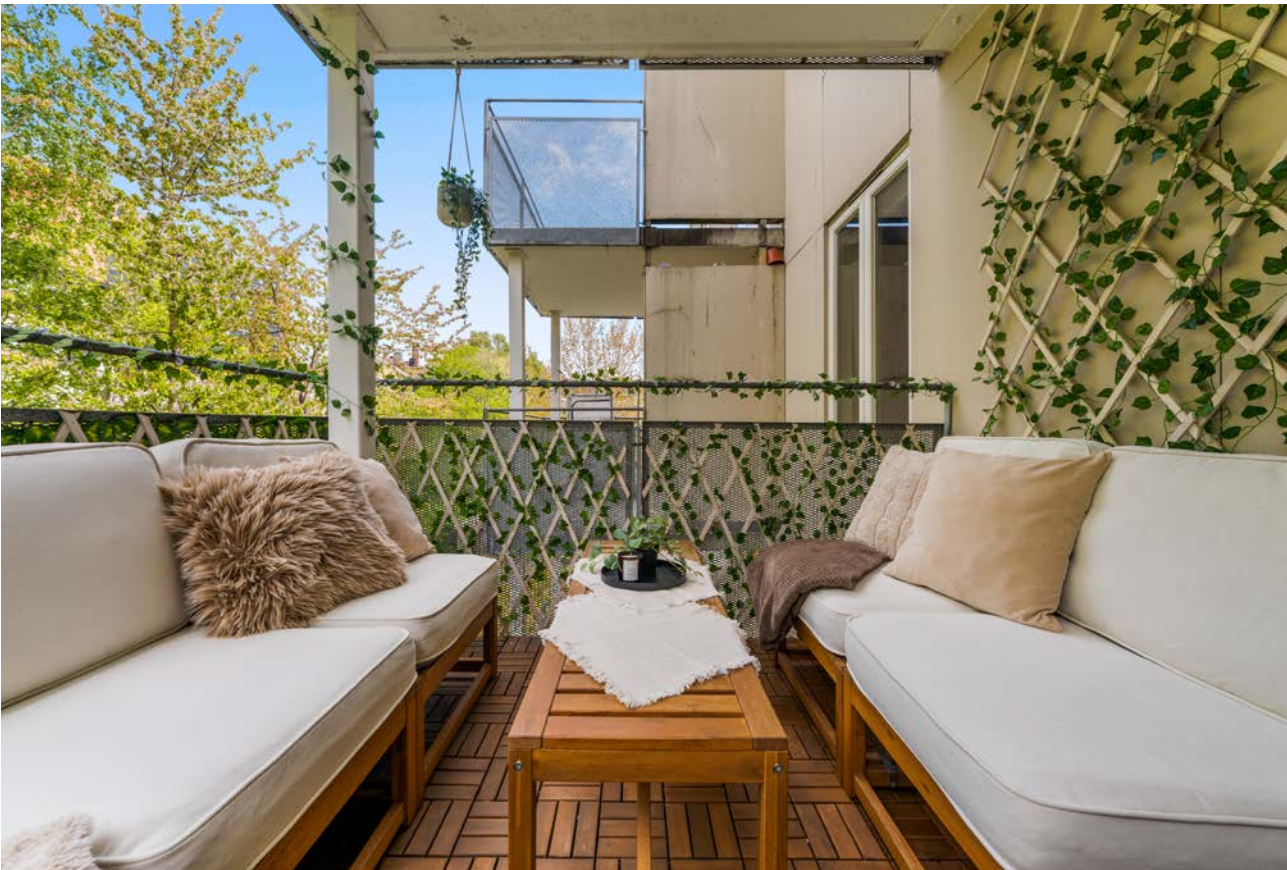
Ingen salg
Ingen regning

















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Velkommen til Borggata 8 – beliggende i et attraktivt og fredelig boligområde på Enerhaugen, mellom Tøyen og Grønland.

Området er trivelig og godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere leke- og aktivitetsmuligheter i nærheten. Sørliløkeplass er et populært samlingspunkt med et spennende klatrestativ, og det finnes også flere andre lekeplasser i nærområdet. I kort avstand finner du det nye Tøyenbadet, som blir et av Oslos største badeanlegg med både innendørs- og utendørsbassenger samt flerbrukshall. Rett over gaten ligger CrossFit Gamlebyen, et av byens største treningssentre innen CrossFit.

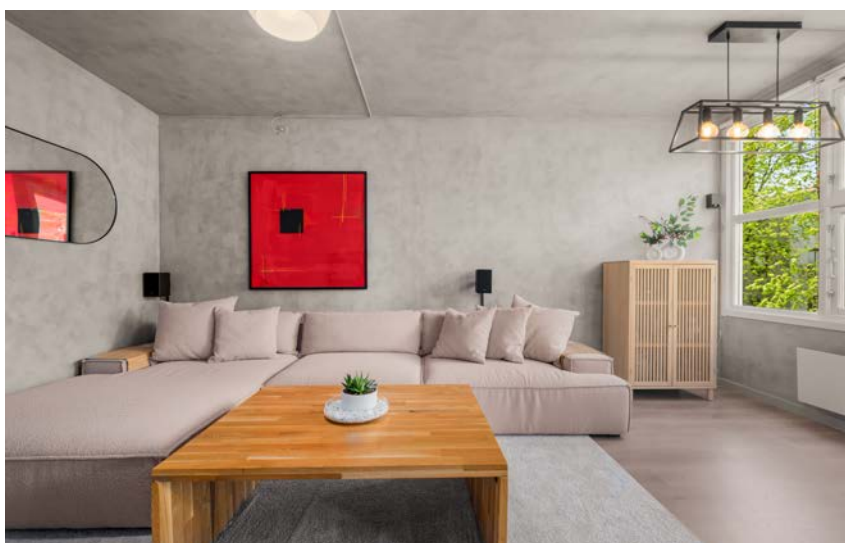
For de minste er det kort vei til Grønland helsestasjon, som blant annet tilbyr åpen barnehage. I tillegg finnes flere mindre og gode barnehager i området, som Heibergløkka og Mosaikk barnehage. For fritidsaktiviteter er både Tøyen Arena og fritidsklubben K1 gode tilbud for barn og unge.

Beliggenheten gir enkel tilgang til både sentrum og flotte grøntområder. I nærheten finner du blant annet Tøyenparken, Botsparken – kjent for sine søndagsforestillinger for barn – Botanisk hage, Sommerfrydløkken, Ruinparken, Kampenparken og Middelalderparken med sitt karakteristiske vannspeil. Ekeberg med sine store friområder og skulpturpark ligger også innen rekkevidde. Området har gode sykkelforbindelser og flere muligheter for sykkelparkering.

Nabolaget har de siste årene utviklet seg til å bli et spennende område med et bredt utvalg av moderne kafeer og serveringssteder, som Postkontoret, Tøyen Startup Village, Stockfleths, Kaffebrønneriet, Pillefyken, Grådi og Bar Brutus.

Tøyen Torg ligger kun et steinkast unna, og byr på et variert tilbud med dagligvarebutikker, apotek, kafeer, frisør, bakeri og post i butikk. Her finner du også Deichman bibliotek samt Biblo Tøyen – et tilbud spesielt for barn mellom 10 og 15 år. En kort spasertur unna ligger Grønland Basar, et hyggelig kjøpesenter med blant annet Vinmonopol, skredder og bokhandel.

Fra boligen er det gangavstand til Grønlandsleiret, hvor du finner et bredt utvalg av restauranter og uteliv.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Borggata 8, 0650 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

23-0066/26

SELGER

Alexander Amiri

Elena Amiri

MATRIKSEL

Gårdsnummer 230, bruksnummer 6, seksjonsnummer 80, , ideell andel 1/1.

i Sameiet Borggaten 4-6-8 med orgnr.: 975801144 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Ca. 15 000 kWh per år. estimert.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 3.180 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

SAMEIEBRØK

59/7467

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.05.2026. utført av Aleksander Olsen.

BYGGEÅR

1990

BYGGEMÅTE

Boligblokk med teknet saltak. Yttervegger i betong utvendig fasade i pusset og malte overflater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

TG2 fra tilstandsrapporten:

Dører: Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje. Kodelås. Noe synlig elde og slitasje.

Vinduer: Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetids betraktninger.

Dører: Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetids betraktninger.

Overflater - avvik: Stedvis avvik på gulv. Svellet laminatskjøter. Bomflis og sprukket flis på kjøkken. Belistning mangler.

Innvendig dører: Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon. Stedvis justering er påregnelig. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater vegger og himling: Veggene har fliser belagt med folie. Taket er malt. Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger. Da det er folierte overflater blir kontrollmuligheter noe begrenset der underliggende avvik ikke kan utelukkes.

Overflater gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Sluk, membran og tettesjikt: Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereider ca. 120 L fra ukjent årstall plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Vannledninger: Rørøplegg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørøplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montering av indbygningssisterne med vann og avløp. Fiks av litex kasse og montering av toalettskål. Arbeidet ble utført av OSLO PLUMBING AS.

Punkt 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montering av indbygningssisterne med vann og avløp. Fiks av litex kasse og montering av toalettskål. Arbeidet ble utført av OSLO PLUMBING AS.

Punkt 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Borettslaget har hatt farao maur og dette ble håndtert av styret i alle leilighetene med et skadedyr selskap som la ut maur feller.

Punkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Merknader fra el tilsynet kontroll stikkontakter og tilgang til vv breder. Arbeidet ble utført av BOLIGELEKTRIKEREN AS.

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

Punkt 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, tømmerarbeid etc)? Ja. Lettvegg fjernet for å kombinere gammel bod og hovedsoverom. Lettvegg åpnet for å flytte dør til siden.

Punkt 18: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Vi gjorde indreboden til hovedsoverommet til en del av soverommet.

Punkt 22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Tidligere innvendig bod/garderobe i tilknytning til hovedsoverom er innlemmet i eksisterende soverom ved fjerning av lettvegg/dør. Soverommet eksisterte fra før, og det er ikke etablert nytt soverom eller ny boenhet. Etter min forståelse er boligens totale BRA/BRA-i ikke endret, da boden var innvendig i leiligheten. Jeg har ikke innhentet særskilt kommunal godkjenning/ferdigattest for denne interne endringen.

Punkt 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)? Ja. Kjøkkenvindu har defekt hengsel og kan ikke åpnes/lukkes normalt. Feilen har vært der siden jeg kjøpte boligen. Jeg er ikke kjent med følgeskader. Balkongdøren kan tidvis være seig/tung å lukke.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering og påkostninger i leiligheten:

Ikea kjøkkeninnredning fra 2026 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri.

Utvidet soverom ved at bod er innlemmet i soverommet (Dette er ikke søkt om).

Modernisering og påkostninger i sameiet:

Historikk på større vedlikehold og rehabilitering i Sameiet

2025

Takterrasse - Belysning, sittebenker

2025

Balkonger, vedlikehold - 4 stk. balkonger
2024
Oppussing/maling - Alle 6 sportsboder, vaskerom og treningsrom
2024
Uteområde - Nytt smijerns rekkverk på 2 trapper og asfalt foran alle inngangsparti
2024
Fibernet
2023
Utskifting av alle lyskilder og overgang til 100% LED - Alle fellesareal.
2023
Oppussing/maling - Oppussing av sluse/entre og inngangsparti ved garasje + ny garasjeport
2022
Nye LED-lys - I garasje, sykkel og barnevognrom
2021/22
EL-forsyning til bygget - Ny hoved EL-tavle + 3 undersentraler
2021
Ladestasjoner EL-bil - Etablert infrastruktur og ladeløsning 64 plasser i garasjeanlegget
2019/20
Div. elektro, lyskilder og dørmiljø - Skiftet ut.
2019/20
Inngangsparti - Oppgradering
2018
Brannvarsling - Nymontering brannmannspaneler
2017/18
Diverse - Lysutskifting, utebelysning, utvalgte dørmiljø, rep. tak div.
2017
Brannvarsling - Nytt nødlysanlegg.
2017
Søppelrom og treningsrom - Oppgradert
2016
Kameraovervåking
2015
Nøkkelfritt dørmiljø - Nøkkelbrikker installert på alle fellesareal
2012 - 2013
Skiftet ut 3 stk. heiser
2012 - 2014
Oppganger/uteareal og ventilasjonsanlegg
Oppussing oppganger og nye postkasser. Oppgradering uteareal og ventilasjonsanlegg / rens.
2009 - 2010
Maling av vinduer og fasade

2008 - 2008
Nytt brannvarslingsanlegg er installert.
2007 - 2007
Jordfeilbrytere - 2 jordfeilbrytere til hver leilighet.
2006 - 2006
Inngangsdører er skiftet.

Videre en kortfattet oversikt over hva som forventer frem mot 2030 (iflg Årsrapport for 2026) er som følger:

Tak - 8.000.000 kr
Fasade inkl. etterisolering - 19.000.000 kr
Vinduer og balkongdører - 10.300.000 kr
Balkonger, rehabilitering/avrenningsrør - 1.600.000 kr

Balkonger, nytt rekkverk - 2.100.000 kr
Drenering rundt søppelrom - 140.000 kr
Nytt uteområde/bakgård - 800.000 kr
SUM 42.340.000 kr
+ 10% uforutsett - TOTALE KOSTANDER 46.574.000 kr

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og fortau.

Området er regulert til boliger med tilhørende anlegg, fortau, kjørevei, felles lekeareal og boligbebyggelse.

Reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og varme i gulv på bad.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber 1000/1000 Mbit. Uttak i leiligheten. Leverandør/fellesavtale via sameiet. Fiber er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger ikke fast parkeringsplass med boligen. Det er garasje/parkeringsmuligheter i tilknytning til sameiet etter tilgjengelighet. Mulighet for å sette opp elbil lader.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

SKOLEKRETS

Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til flere utdanningsinstitusjoner. Eiendommen sokner til Tøyen skole, som ligger i gangavstand fra leiligheten. For ungdomstrinnet er det nærhet til Jordal skole. Videregående elever har gode alternativer i nærheten, blant annet Oslo Handelsgymnasium og Elvebakken videregående skole. For høyere utdanning er det kort avstand til flere institusjoner i sentrum, inkludert OsloMet – storbyuniversitetet og Universitetet i Oslo.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er kort vei til offentlig transport, med både buss og T-bane fra Grønland og Tøyen, kun få minutter unna. Tøyen stasjon betjenes av linjene 1-6, og på rundt 15-20 minutter til fots når du både Oslo Bussterminal og Oslo S.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på nybygg boligblokker datert 17.10.1991.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

17.10.1991.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

6.etg: Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue

STANDARD

Entré

Leiligheten har en lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Det er god plass til skohylle, oppbevaring og yttertøy.

Kjøkken

Leiligheten har et lyst og praktisk kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Ikea kjøkkeninnredning fra 2026 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Vinduer slipper inn godt med naturlig lys og gir en hyggelig atmosfære. Integreert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin.

Stue

Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med laminat gulv og nøytrale farger på vegger som gir en tidløs stil. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofakrok og spise plass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig sollys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 7 m², som fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet på varme dager.

Soverom

Leiligheten har et lyst og romslig soverom vendt bort fra hovedveien, noe som gir rolige omgivelser og lite støy. Rommet er innredet med et stort garderobeskap som gir godt med oppbevaringsplass. Store vinduer slipper inn godt med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Videre er det god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er avvik på tegninger. Innvendig bod er revet og hovedsoverommet er utvidet. Alle rom benevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler kontaktes.

Soverom 2

Leilighetens andre soverommet er et lyst og trivelig soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til seng, garderobeskap og øvrig møblement etter behov.

Bad

Badet har et moderne uttrykk med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Badet består av et heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Eksisterende WC vil, ifølge eier, bli erstattet med et tilsvarende standard vegghengt toalett.

INNVENDIG:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis avvik på gulv.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Løse IKEA pax skapene i gangen og på kontoret medfølger ikke

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

6. etasje

7 m² Balkong

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 690 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 423,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer:

Bredbånd 159,00

Felleskostnader 3 264,00

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 077 800,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig

fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 690 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 142 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 155 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 845 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/230/6/80:

30.11.1876 - Dokumentnr: 925064 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1990 - Dokumentnr: 60989 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 80

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/7467

GRUNNBOKSDATO

29.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

7728014

OM SAMEIET

Sameiet består av 127 boligseksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor:

BDO

Styret har kontor i 1. etasje som benyttes til styremøter og administrative oppgaver for vaktmester.

OBOS Open Net er sameiets leverandør av fibernett. Fibernett (internett) er inkludert og obligatorisk i alle leiligheter og betales gjennom felleskostnadene. TV-leveranser må den enkelte seksjonseier selv tegne egne avtaler på ved å bruke en av OBOS Open Net sine underleverandører. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte leverandør på <https://www.obosnett.no> Styret vil henstille alle beboere og eiere om å søke etter informasjon på VIBBO. Seksjonseiere bes om å registrere seg på VIBBO (last ned App) og legge inn kontaktinfo på seg selv og til evt. leietakere. På den måten vil man også få automatisk varsel når styret gir ut nyheter og informasjon. Styret er meget tilfreds med VIBBO. Sameiet har god økonomi for å opprettholde daglig drift, og har et bestemt ønske om å spare opp midler for fremtidig større vedlikehold. Styret har fullført vedlikeholdsplanen gjeldende for 2023 - 2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 25 638,-

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Thomas Madsen, Eiendomsmegler/Daglig leder
Epost: tm@notar.no
Mobil: 982 39 652

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å

kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med

begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginfo
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte 2026
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

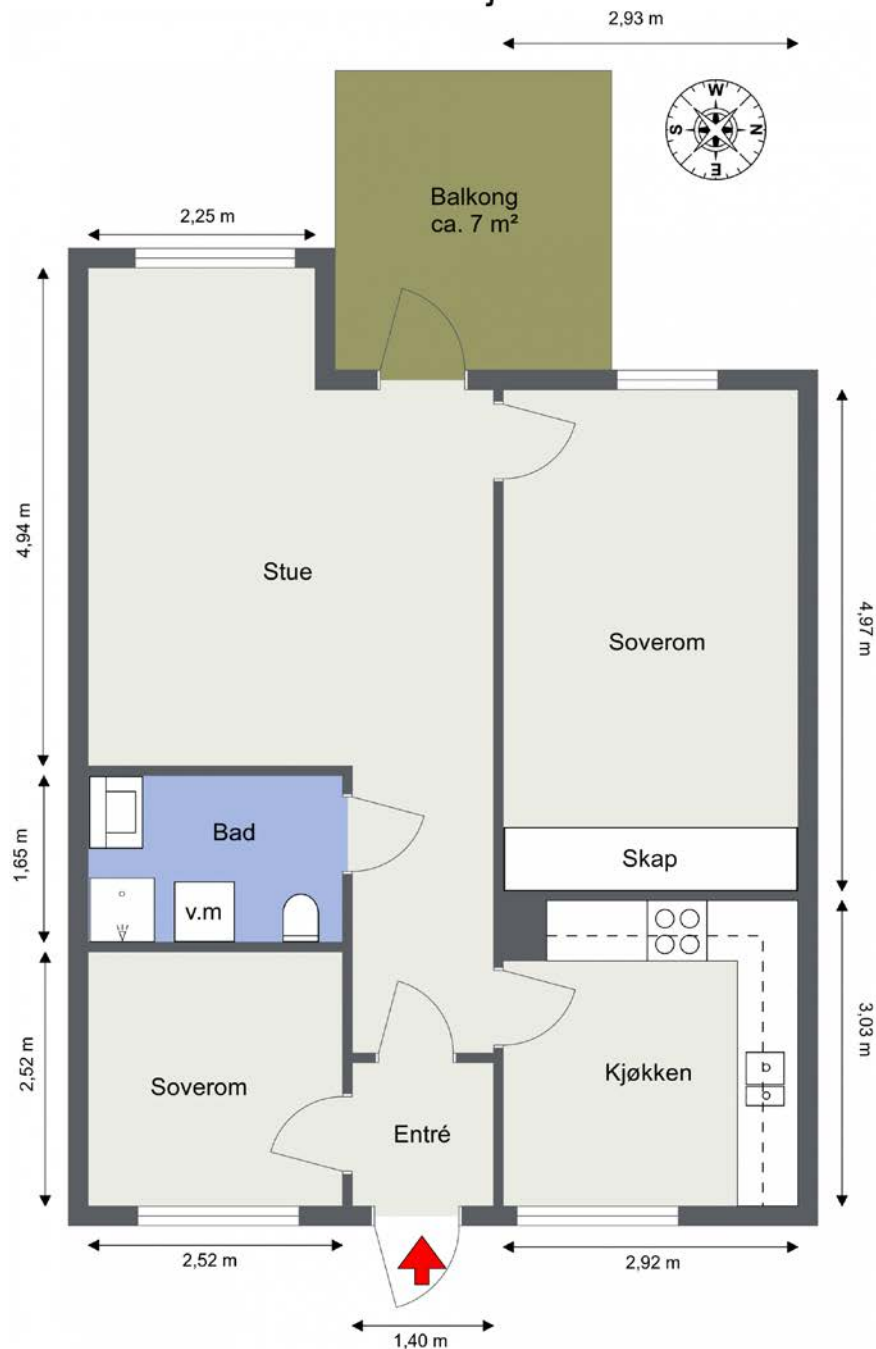
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Borggata 8 6. Etasje

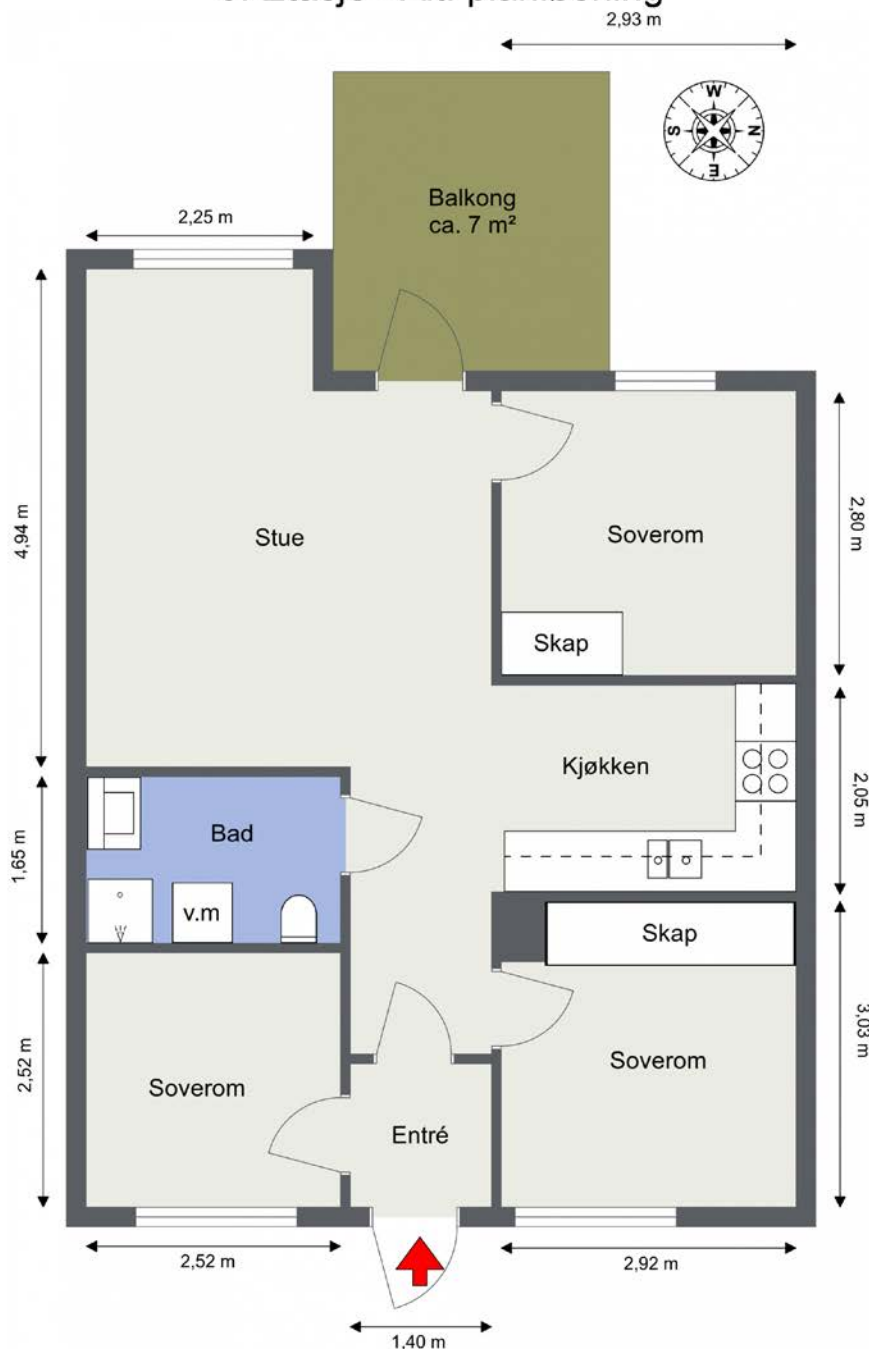


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning



Borggata 8 6. Etasje - Alt. planløsning



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BORGGATA 8

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Årsmøte 2026

Energiattest


Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Borggata 8, 0650 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 230, bnr. 6, snr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 19291-2427

Eiendomsverdi ref nr: WW1779

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 1990, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1985, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 6. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Brannsikring mellom naboene:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med teknet saltak. Yttervegger i betong utvendig fasade i pusset og malte overflater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje. Kodelås.

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m². Betongdekke belagt med treheller. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis avvik på gulv.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Underliggende fliser med folierte overflater og varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er mekanisk avtrekk. Spalte på dørblad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Stålsviller i vegg der fuktmålinger ble utført i veggplate. Vektprosent ble målt til 0-9 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2026 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørapplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereider ca. 120 L fra ukjent årstall plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår plassert i felles oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert

Beskrivelse av eiendommen

på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarsler. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

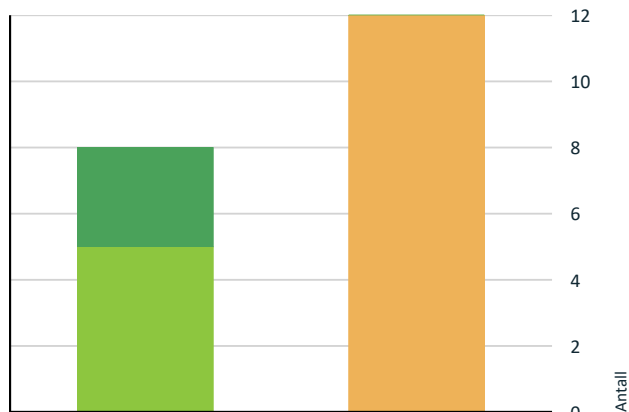
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig bod er revet der hovedsoverommet er utvidet. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler kontaktes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [! Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- [! Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [! Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- [! Utvendig > Dører - 2](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Overflater - avvik](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje. Kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe synlig elde og slitsasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokale utbedringer/overflatebehandling er påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m². Betongdekke belagt med treheller. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.



Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - avvik

Beskrivelse

Stedvis avvik på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svellet laminatskjøter. Bomflis og sprukket flis på kjøkken. Belistning mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer eller utskiftninger er påregnelig på sikt og tilfaller ny eier.



Synlige avvik på gulv.



Synlige avvik på gulv.



Synlige avvik på gulv.



Synlige avvik på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Underliggende fliser med folierte overflater og varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser belagt med folie. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger. Da det er folierte overflater blir kontrollmuligheter noe begrenset der underliggende avvik ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Grunnet folierte overflater bør direkte vann belastning på vegg og gulv unngås der det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Da det er folierte overflater blir kontrollmuligheter noe begrenset der underliggende avvik ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Grunnet folierte overflater bør direkte vann belastning på vegg og gulv unngås der det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett for god sikring av overflater. Med tanke på alder og manglende dokumentasjon er oppussing av badet i sin helhet på sikt påregnelig.



Kontroll av sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Spalte på dørblad.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Stålsviller i vegg der fuktmålinger ble utført i veggplate. Vektprosent ble målt til 0-9 %.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2026 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørøpplagg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørøpplagg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra ukjent årstall plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår plassert i felles oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent historikk på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iht. Eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

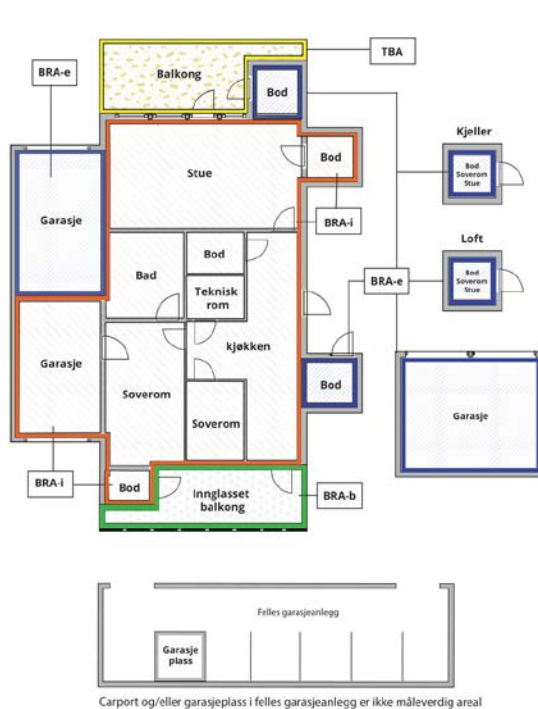
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6. Etasje	60			60	7		60
Felles loft						5	5
SUM	60				7	5	65
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		
Felles loft			

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,42 meter i stue.
Loftsbod med gulvareal på ca. 5 m². Bod er ikke måleverdig grunnet lav romhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innvendig bod er revet der hovedsoverommet er utvidet. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hensviser til egenerklæringen for nærmere info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Aleksander Olsen Alexander Amiri	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	6		80	3180 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Borggata 8

Hjemmelshaver

Amiri Alexander, Amiri Elena

Boligselskap

Sameiet Borggaten 4-6-8

Eierandel

59 / 7467

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

975801144

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg skadeforsikring	7728014			

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.05.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 19291-2427

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 19 av 20

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/WW1779>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0066/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elena Amiri	Alexander Amiri
Gateadresse	
Borggata 8	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EA, AA

1

Document reference: 23-0066/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Montering av indbygningssystemer med vann og avløp. Fiks av litex kasse og montering av toalettskål.
- Arbeid utført av OSLO PLUMBING AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- 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 Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Montering av indbygningssystemer med vann og avløp. Fiks av litex kasse og montering av toalettskål.
- Arbeid utført av OSLO PLUMBING AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse Borettslaget har hatt faromaaur og dette ble håndtert av styret i alle leilighetene med et skadedyrselskap som la ut maurfeller
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Merknader fra eltilsynet kontroll stikkontakter og tilgang til vv breder
- Arbeid utført av BOLIGELEKTRIKEREN 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
- Beskrivelse Eltilsynet og elektriker
- 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

Beskrivelse

Lettvegg fjernet for å kombinere gammel bod og hovedsoverom. Lettvegg åpnet for å flytte dør til siden

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi gjorde indreboden til hovedsoverommet til en del av soverommet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Tidligere innvendig bod/garderobe i tilknytning til hovedsoverom er innlemmet i eksisterende soverom ved fjerning av lettvegg/dør. Soverommet eksisterte fra før, og det er ikke etablert nytt soverom eller ny boenhet. Etter min forståelse er boligens totale BRA/BRA-i ikke endret, da boden var innvendig i leiligheten. Jeg har ikke innhentet særskilt kommunal godkjenning/ferdigattest for denne interne endringen.

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

Beskrivelse

Kjøkkenvindu har defekt hengsel og kan ikke åpnes/lukkes normalt. Feilen har vært der siden jeg kjøpte boligen. Jeg er ikke kjent med følgeskader. Balkongdøren kan tidvis være seig/tung å lukke.

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

Initialer selger: EA, AA

3

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elena Amiri	5fdd05740f7fbc7677ae1b b5dc9dabfd7f7db601	27.04.2026 21:21:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
alexander amiri	5f5d2956497c1e3e22ee6 5146ad0f31c5fe24fc2	27.04.2026 20:13:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0066/26

- 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>

VEDTEKTER for Sameiet Borggaten 4-6-8

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret på sameiermøte 13.04.2000

Endret på sameiermøte 26.03.2003

Endret på sameiermøte 17.03.2016

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 230 bnr. 6 i Oslo med påstående bygninger.

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 127 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eier-tid, blir betalt.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. I forbindelse med eierskifte eller utleie/framleie må eier betale et gebyr på kr 500,- for postkasseskilt, navnetavle etc.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjonseiere eller disponeres av sameiets beboere. Forretningsfører besitter gjeldende eieroversikt og fakturerer garasjeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis innen den 1. i hver måned av den enkelte sameier.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer og minimum 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er inntil 2 år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger nestleder.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- godkjenning av årsregnskap og forslag til budsjett
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Styret vil kunne utstede gebyr for brudd på generelle plikter med minstesats pålydende 1.000 kroner eller dekning av faktiske påløpte kostnader og administrasjon dersom omfanget overstiger minstesats. Gebyret kreves inn av sameiets forretningsfører og ilegges seksjonseier som er tilknyttet beboer som beviselig er skyld i det aktuelle pliktbruddet.

§ 17

Kontrolltiltak

Sameiet har kameraovervåking og elektronisk adgangskontroll på fellesområder for å forebygge og bidra til identifisering og oppklaring av straffbare forhold og brudd på beboernes generelle plikter jfr. §16.

Videre kan sameiet benytte vaktsselskap for å opprettholde ro og orden, kontroll med parkeringsbestemmelsene i bakgård og garasjeanlegg, eller tilsvarende. Kontrolltiltakene skal til enhver tid følge norsk lov.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BORGGT. 4-6-8

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20.10.1997

Sist endret på sameiermøte 13.03.2022

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andre. Andre pliktbrudd kan medføre gebyr ihht. sameiets vedtekter.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte. Instruksjer gitt av vaktmester ihht. vedtekter og husordensregler skal følges av alle beboere og de som gis adgang til leilighetene/eiendommen.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av dyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og lekeplassen. Lufting av dyr må skje under kontroll. Det er båndtvang for hunder på sameiets område. Dyreekskrementer må fjernes uten opphold.

6. Det er røykeforbud både på innvendig og utvendig fellesområder. Unngå røyking i nærheten av andre beboeres leiligheter.

7. Ved lek og aktivitet på sameiets fellesområder må det vises hensyn slik at det ikke oppstår skade på eiendom eller er til fare eller sjenanse for andre. Barns lek i bakgården skal være avsluttet innen kl.20.00 hele året. Etter denne tid skal barn være i følge med voksne og det skal være stille i bakgården og på balkongene.

8. Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikkannlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres.

9. For å unngå skadedyr er det ikke tillatt å mate fugler fra balkonger, vinduer eller på sameiets uteområde.

10. Balkongene skal ikke være lagerplass for skrot, søppel og lagring av gjenstander. Seksjonseier skal påse at balkongene fremstår som ryddige innen 01. Mai hvert år. Blomster og tørking av tøy skal holdes innenfor egen balkong. Teppebanking på balkongen er ikke tillatt.

11. Grilling med åpen ild tillates ikke på balkonger eller på sameiets felles uteområde. Gass og elektrisk grill er tillatt.

12. Uvedkomne må ikke slippes inn i oppgangene. Pass alltid på å låse dører til sameiets fellesområder.

13. Seksjonseiere/leietakere har opplysningsplikt til styret dersom de oppdager skadedyr i sin seksjon. Dersom dette åpenbart ikke overholdes vil styret kunne kreve kostnadene for sanering dekket av seksjonseier.

14. Av hensyn til rømningsveier, renhold og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander (sykler, skostativer, barnevogner o.l.) stående i trapper eller ganger. Bare dørmatter skal være på gulvplan i gangene. Barnevogner og sykler plasseres på anviste plasser i 1. etg. i hver oppgang.

15. Kjøring i bakgården skal begrenses til de tilfellene store/tunge ting skal lastes ut/inn. Kjøringen skal begrenses til det absolutt nødvendige, aldri mellom kl. 22:00 – 07:00. Kjøring med mopeder/motorsykler er strengt forbudt.

16. Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, montering av antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

17. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstandsmedlemmer eller den han har overlatt sin seksjon til, kan sameiet kreve alle direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.

18. Ved bruk av sameiets forsikring skal egenandel belastes eier av den seksjonen som bærer skyld for den aktuelle skaden.

19. Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og søppel fjernes.

20. Det er ikke tillatt å kaste annet enn vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartonger i søppeldunker på søppelrommet. Møbler, tekstiler, elektriske artikler, farlig avfall og annet løseøre skal ikke henses på søppelrommet eller på andre fellesområder.

Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til f.eks kommunens gjenbruksstasjon. Dersom seksjonseier benytter avfall sekker / containere som plasseres på sameiets fellesområde, skal avfallssekkene / container stå i et begrenset tidsrom og seksjonseier har det fulle ansvaret for all forsøpling som følger av dette.

Merkostnader som påløper for sameiet som følge av styrets fjerning av gjenstander av denne art vil bli krevet erstattet.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5296

SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mars kl. 21:00 og lukker 15. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5296>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Link til digitalt beboermøte mandag 9. mars kl. 20:00

Her er link til å koble seg opp på det digitale beboermøtet som starter mandag 9. mars kl. 20:00:

<https://teams.microsoft.com/meet/34214376077954?p=iMfBmd0DpcwcHrDLjR>

Agenda:

- Styrets gjennomgang av årsregnskapet
- Styrets gjennomgang av vedlikeholdsplan og strategi frem til 2030
- Valg av styremedlem og styreleder
- Eventuelt

Fra kl. 21:00 åpner det digitale årsmøte hvor sameiere skal avgi sine stemmer. Den digitale avstemningen stenges automatisk søndag 15. mars kl. 21:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder ved Mads Skotheimsvik

Forslag til vedtak

Mads Skotheimsvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Ali Asghar og Alexander Amiri

Forslag til vedtak

Ali Asghar og Alexander Amiri er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5296 Årsregnskap 2025 med revisor.pdf
 2. 5296 Kommentarer til årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000 likt som budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder

- Har hovedansvaret for styrets arbeid.
- Kaller inn til og leder styremøter og sørger for korrekte protokoller
- Sørger for at vedtak gjennomføres og at sameiet drives i tråd med lover, vedtekter og budsjett.
- Er ofte kontaktpunktet for forretningsfører, leverandører og beboere.

Styremedlem

- Deltar i styremøter og er med på å fatte beslutninger.
- Bidrar i det løpende arbeidet, som økonomioppfølging, vedlikeholdsplaner og saker fra beboere.
- Har ansvar for å sette seg inn i saker og stemme i tråd med sameiets beste.

- Er kontaktpunktet for beboere, spesielt på sine tildelte ansvarsområder.

Varamedlem (vara)

- Møter og deltar i styret når et fast styremedlem er fraværende.
- Har stemmerett i møtet når de trer inn for et ordinært medlem.

Innstilling

Styret har ingen innstilling til valg av styre. Det er opp til seksjonseiere å velge det styret de mener er best egnet til å forvalte sameiets kommende oppgaver i årene som kommer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Amiri

Jeg stiller til valg som styreleder fordi sameiet vårt trenger et løft. Bygningen og fellesarealene er slitt, og det påvirker både trivselen og verdien på leilighetene våre.

Jeg bor i leiligheten jeg eier og leier ikke ut. Jeg ser derfor hverdagsproblemene selv, og jeg vil gjøre noe med dem.

Jeg har sittet i styret i Ruter, Javabin og Smidig. I Ruter var jeg med på beslutninger som berørte budsjetter på over én milliard kroner. Jeg er vant til å stille kritiske spørsmål til leverandører, lese kontrakter, og sikre at penger brukes fornuftig. Jeg kan sikre at vi har god styring på vår felles økonomi.

Til daglig jobber jeg som AI utvikler, men jeg er også praktisk anlagt. På fritiden hobbyfikser jeg på leiligheten og driver med 3D printing. Jeg er en problemløser som liker å få ting gjort.

Jeg kommer til å være en tilgjengelig og handlingsorientert styreleder som prioriterer å få sameiet vårt opp på et nivå som møter dagens standarder. Jeg kommer til å dedikere mye tid og krefter i å løfte sameiet vårt til et høyere nivå.

- Mads Skotheimsvik

Har vært med i styret siden 2003 og vært styreleder i 15+ år. Har vært med på alle tidligere prosjekter og kjenner sameiets behov godt. Er nå i gang med forberedende arbeider for det virkelig store vedlikeholdsløftet som er kommunisert frem mot 2030 (rehabilitering i størrelsesorden 40-50 millioner kroner). Vi har lykket med å betale ned gjelden i sameiet, og vi styrker egenkapitalen for hver måned med tanke på vår langsiktede strategi.

Om jeg blir valgt for 2 nye år vil jeg i den kommende perioden ikke ha fokus på å sette igang store og enkeltstående prosjekter som er kostnadsdrivende. Vi skal selvsagt drifte sameiet på en sunn og fornuftig måte og gjøre nødvendig vedlikehold. Det store løftet av nødvendig vedlikehold må av flere årsaker gjennomføres samlet og planlegges godt. Derfor er det viktig å styrke sameiets økonomi og forberede oss på tidenes største vedlikeholdsprosjekt frem mot 2030. I et livslangt perspektiv vil dette være helt avgjørende.

Jeg er helt åpen for også å kunne tre ut av styret og overlate styreleder vervet til nye kandidater. Uansett hvem som leder styret, er det viktig for alle sammen å forstå at Sameiet har behov for et styre med erfaring

som kan lede store vedlikeholdsprosjekter med full kontroll på kostnader/økonomi og valg av varige og gode løsninger.

- **Samrawit Negash Asfaha**

Fordi jeg er ansvarsfull, har bodd her i 5 år og jobber som produksjef og prosjektleder og kommer til å gjøre en god jobb

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Mathushan Mayilvaganam**

Stiller til gjenvalg som styremedlem. Vært medlem i styret siden 2016.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Lemuriyan Mayilvaganam**

Har vært vara i perioden 2025. Kan stille som vara styremedlem i en ny periode.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styret

Leder, Mads Skotheimsvik

Styremedlem, Knut Erik Kaasa

Styremedlem, Mathushan Mayilvaganam

Varamedlem, Alexander Amiri

Kontaktinformasjon

Styret har kontor i 1. etasje som benyttes til styremøter og administrative oppgaver for vaktmester. Se sameiets VIBBO-sider på www.vibbo.no/borggata-4-6-8 for ytterligere informasjon.

VIBBO

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

Generelle opplysninger om Sameiet Borggata 4-6-8

Sameiet består av 127 seksjoner.

Sameiet Borggata 4-6-8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801144, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 230 / 6

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

Sameiet Borggata 4-6-8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Aktivitet

Styret har avviklet 8 stk. formelle styremøter i tillegg til mye oppdukkende saksarbeid som gjøres pr. telefon og e-post. Gjennom styreperioden har det vært perioder som har hyppige vurderinger og beslutningsmøter, som eksempel sanering av skadedyr og møter med Oslo Kommune med tanke på seksjonering og salg av garasjeplasser. Styrets medlemmer er ellers i daglig dialog på telefon / epost og det har også i 2025 vært behov for befaringer og leverandøroppfølging med blant annet håndverkere, elektrikere, kommune og naboer ifm. pågående saker.

Informasjonsflyt

Informasjon har i 2025 i all hovedsak blitt gitt ut på www.vibbo.no/borggata-4-6-8 og noe begrenset ved oppslag i oppgangene ved mer kutte og tidskrisiske behov. All praktisk og nødvendig informasjon sett fra en beboer sitt ståsted skal finnes på VIBBO. Styret vil henstille alle beboere og eiere om å søke etter informasjon på VIBBO.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere om å registrere seg på VIBBO (last ned App'n) og legge inn kontaktinfo på seg selv og til evt. leietakere. På den måten vil dere også kunne få automatisk varsel når styret gir ut nyheter og informasjon. Styret er meget tilfreds med VIBBO og har fått mange positive tilbakemeldinger fra både seksjonseier/beboere og leietakere.

Økonomi

Styret holdt felleskostnadene uendret gjennom 2025, og reduserte innbetalingen for TV ettersom vi forhandlet frem en n og gunstigere avtale. Vi har også betalt ned hele lånet vårt og lagt til rette for enda større evne til spare penger på vedlikeholdskontoen.

Sameiet har god økonomi for å opprettholde daglig drift, og vi har et bestemt ønske om å spare opp midler for fremtidig større vedlikehold.

Også tidligere årsberetninger har synliggjort økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer, noe vedlikeholdsplanen også støtter oppunder. Å øke oppsparte midler og felleskostnadene i årene som kommer vil være fornuftig for økonomien til Sameiet Borggata 4-6-8. Men ikke strengt nødvendig. Årlige økninger mellom 4-6 % må forventes.

Vedlikeholdsprosjekter og fremdriftsplan

Det kreves daglig oppfølging og løpende reparasjoner som følge av slitasje og hardt bruk av spesielt dørmiljø, hærverk, tagging, ødelagte dørpumper, utskifting av utvalgte lyskilder/armaturer, knust glassrute, forsøpling og lignende.

Styret har fullført vedlikeholdsplanen som vi utarbeidet og kommuniserte i 2022 (gjeldende for 2023 til 2026). Vi har videre kommunisert i mange år at sameiet vil stå overfor større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Styret har derfor fått bistand fra firmaet FAVN til å gjøre en forstudie og nærmere kalkyle av sameiet kostnadsdrivende vedlikeholdsbehov frem mot år 2030.

Fagekspertise er samstemte om at det vil være store fordeler ved å gjennomføre prosjektene samlet, og ikke hver for seg over tid. Hovedårsaken til dette er at det vil kreves stillaser, rigg og driftskostnader som er veldig store. Når dette først er etablert er det mest hensiktsmessig å få gjort mest mulig.

Basert på dette faktagrunnlaget har det sittende styret lagt en bevisst strategi om å ikke sette i gang større enkeltstående og kostnadsdrivende prosjekter den nærmeste fremtiden. Fokuset er det virkelige store prosjektet i 2030.

Det store løftet av nødvendig vedlikehold må av flere årsaker gjennomføres samlet og planlegges godt. Derfor er det viktig å styrke sameiets økonomi og forberede oss på tidenes største vedlikeholdsprosjekt frem mot 2030. I et livslangt perspektiv vil dette være helt avgjørende.

Denne strategien må ikke misforstås; vi skal selvsagt drifte sameiet på en sunn og fornuftig måte og gjøre nødvendig vedlikehold. Men nødvendigheten vil være med å påvirke våre prioriteringer.

En kortfattet oversikt over hva som forventer oss frem mot 2030 er som følger:

Tak - 8.000.000 kr

Fasade inkl. etterisolering - 19.000.000 kr

Vinduer og balkongdører - 10.300.000 kr

Balkonger, rehabilitering/avrenningsrør - 1.600.000 kr

Balkonger, nytt rekkverk - 2.100.000 kr

Drenering rundt søppelrom - 140.000 kr

Nytt uteområde/bakgård - 800.000 kr

SUM 42.340.000 kr

+ 10% uforutsett - TOTALE KOSTANDER 46.574.000 kr

Oversikt over vedlikeholdsprosjekt og prioriteringer siden 2006 og frem til i dag finnes avslutningsvis i årsrapporten.

Brannvern

Alle våre systemer og anlegg for brannsikring blir sertifisert hvert år av ekstern leverandør. I 2018 monterte vi brannmannspaneler i hver oppgang, samt utarbeidet visuelle rømningsplaner som ble gjort tilgjengelig ved hver oppgang og i garasjen. 2019 har vært gjenstand for løpende vedlikehold og noen flere utrykninger etter hærverk og tyveri av brannmeldere enn andre år. 2020 og 2021 har vært ordinære driftsår med tanke på brannvern. I forbindelse med utskifting av EL-tavlene er det noen utvalgte brannbrytere som ikke lenger holder på magnetkontakten. Dette ble utbedret våren 2022, sammen med flere andre feil og mangler som dukket opp gjennom året. I 2023 har vi montert LED-teknologi i hele bygget noe som er positivt også for vår totale brannrisiko. Og høsten 2023 gjorde vi en større gjennomgang der vi reparerte en monteringsfeil (ikke avgjørende for selve varslingsanlegget) som har hengt ved anlegget siden 2018.

Byggeprosjekt Smedgata og nabomiljø

Styret har vært aktiv sammen med våre naboer for å kunne påvirke at det prosjekterte nybygget i Smedgata skal bli så godt som mulig for våre beboere. 2022 og 2023 har vært veldig liten aktivitet på tomten, men 2025 ble året der dette prosjektet blir realisert og bygget. Mere informasjon om dette ble delt på VIBBO.

Gjennom 2025 har det vært mindre naborelatert samarbeid enn årene tidligere. Dette skyldes noe at prosjektene som ble dratt i gang i 2022/23 er ferdigstilt og arbeidsgruppene ble avsluttet.

Styret ser at det er viktig og nødvendig arbeid å engasjere seg på denne måten i nabolaget. Det er godt samarbeid med våre nærmeste naboer og sammen har vi påvirkning til myndigheter og beslutningstakere som har ressurser til å faktisk imøtekomme oss på noen av våre ønsker og behov.

Rydding av balkonger

Styret jobbet aktivt hele våren og sommeren for å etterleve bestemmelsene i husordensreglene der det kreves at balkonger skal ryddes innen 1. mai.

Dette er et evigvarende prosjekt som vi vil komme til å følge opp hvert år. De fleste viste forståelse når de fikk henvendelse fra styret, mens enkelte krevde mer tid og involvering fra styret før endringer ble synlig. Balkonger skal ikke være en bod/lagerplass for det du ikke lenger har bruk for.

Dette er ikke et arbeid som styret alene vil lykkes med. Vi ber alle sammen om å vise hensyn og respekt til sine naboer: ikke bruk balkongen som lagringsplass og bod. En enkel og anonym måte å be naboen om å rydde balkongen sin er å henge en hyggelig lapp på leilighetsdøren eller i postkassen. Styret kan også om nødvendig bistå, og vi har avtale med bortkjøring som ikke koster veldig mye penger.

Leverandøravtaler

Informasjon om leverandører og bilder fra utførte prosjekter er tilgjengelig på VIBBO.

Av nye leverandører har vi skiftet renholdsfirmaet 2 ganger i løpet av 2025. Vi var på ingen måte fornøyd med kvaliteten på arbeidet som ble utført. Til slutt engasjerte vi en beboer i sameiet som har vaskefirma og som nå utfører trappevask. Vi håper dette gir et bedre resultat over tid.

Loftsboder

Vi benytter anledningen til å be alle sammen om å bruke loftsbodene til oppbevaring av gjenstander som du ikke trenger til daglig bruk. Ikke bruk balkongen!

Bodarealet har en ryddig oversikt over hvilken bod som tilhører den enkelte seksjon (finnes på veggen ved siden av inngangsdørene på loftet, samt på VIBBO). Det er seksjonseier sitt ansvar å ha lås på sin boddør.

Loftet er kameraovervåket og tilgang til loftet reguleres med den enkeltes dørbrikke.

Leieavtaler

Telenor har 6 antenner som de leier plass til på taket (avtalen ble forlenget med 10 nye år i 2021).

TeliaSonera 8 antenner som de leier plass til på taket. I 2020 har de gjennomført en oppgradering av sitt anlegg og utvidet med 2 nye antenner. I den anledning forhandlet vi frem en liten økning i det årlige honoraret.

Totale inntekter for sameiet er med dette ca. 120.000 kr. pr. år. Inntektene kommer godt med til drift av sameiet.

Søppel og avfall

Styret må regelmessig besørge bortkjøring av gjenstander, møbler, hvitevarer med mere fra søppelrommet. I tillegg er det bestilt 10 søppelcontainere i 2024. Vi erfarer at gjenstander settes på andre steder enn søppelrommet nå som styret i noen år har benyttet muligheten for å gi gebyr ved forsøpling. Dette gjør jobben vår vanskeligere og skaper naturlig nok mye merarbeid for styret.

Vi jobber aktivt for å beholde et godt bomiljø og trivsel. Ber alle beboere om å vise hensyn til sine omgivelser og ta vare på både bygningsmasser og miljø.

Skadeverk

Styret har dessverre måtte bruke noe tid på å rydde opp etter tilsiktede skadeverk på f.eks dørmiljø, heisdører og påkjørt garasjeport.

Dette har vært både frustrerende og tidkrevende og ikke minst gitt oss uforutsette utgifter. Enkelte av sakene har vi klart å oppklare ved bruk av logg fra adgangskontrollsystemet og bilder fra kameraovervåking og de tilfellene har vi klart å inndrive erstatning for. Andre tilfeller har blitt dekket og reparert av styret.

Heiser

Styret opplever generelt god drift på heisene i det daglige, men ser samtidig tendenser til økte utgifter og flere tilfeller av driftsstans mellom servicebesøkene som gir oss store ekstrakostnader.

I 2024 gjennomførte vi også en stor anbudskonkurranse om service på heisene våre og valgte å bytte ut TK Elevator til fordel for Heiskompaniet AS. Hovedårsaken var dårlig responstid, manglende serviceutførelse og mye feil på fakturering fra TK Elevator.

Heiskonsulenten AS støtter styret i faglig oppfølging av de vanskeligste problemstillingene knyttet til heiser (kun ved behov).

Garasjer

Sameiet eier 8 garasjeplasser (av totalt 64). Utleie av plassene gir oss noen ekstra inntekter og bidrar til at det er noen plasser som hele tiden kan være i omløp og disponibel for andre enn faste eiere.

Skadedyr

Styret jobbet aktivt for å forebygge og sanere alt av skadedyr så raskt vi blir gjort kjent med tilfellene. Vi er derimot helt avhengig av å bli informert fra beboerne. Styret betaler for behandlingen for de som varsler. Finner styret ut at du har skadedyr uten å ha meldt ifra om dette, vil styret besørge for sanering på seksjonseier sin kostnad. Ved sanering av veggdyr må seksjonseier selv dekke kostnader for bortkjøring/transport av eiendeler (dekkes ikke av styret/forsikring).

Gjennom 2025 har styret jobbet aktivt med å bekjempe kakkerlakker i oppgang 6. Her har vi fått hjelp fra forsikringsselskapet og deres underleverandør Pelias.

Klager

Styret har behandlet totalt 7 formelle naboklager i 2025 (økning fra 2024). Men det har vært nesten ukentlige henvendelser fra ulike beboere på ulike tema. Klager og henvendelser retter seg mot alt fra støy fra fest og oppussing til uryddige balkonger og forsøpling på fellesareal. Vi merker en økning i antall henvendelser til styret etter at VIBBO ble tatt i bruk. Dette skyldes nok at det nå oppleves som mye enklere å ha løpende dialog/chat med styret.

Vi ønsker at alle sammen søker etter praktisk informasjon på VIBBO og gjerne at naboene forsøke rå snakke sammen før styret kontaktes. Gi oss gjerne tips om det er informasjon som mangler på VIBBO.

Praktisk informasjon om Sameiet Borggata 4-6-8

Styret

Styret har kontor i 1. etasje som benyttes til styremøter og administrative oppgaver for vaktmester. Se sameiets VIBBO-sider på www.vibbo.no/borggata-4-6-8 for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Borggata 4-6-8 har avtale om vaktmestertjeneste med Knut Kaasa som kan kontaktes på telefon 90 82 11 02 (dagtid).

Renhold

Sameiet har avtale med Larsson Flåtteste Finish om renhold av fellesarealene.

Nøkler

Nøkler/nøkkelbrikker kan bestilles hos styret som kan kontaktes på sameiets VIBBO-sider: www.vibbo.no/borggata-4-6-8

Postkasseskilt

Den enkelte beboer bestiller dette selv hos arve@vassnes-graving.no

Sameiet bekoster postkasseskiltet.

Navn på ringeklokkene

Kontakt styret gjennom www.vibbo.no/borggata-4-6-8

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7728014. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet har ingen ansatte.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene.

Borggata 4-6-8 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Fiber og TV

OBOS Open Net er sameiets leverandør av fibernett. Fibernett (internett) er inkludert og obligatorisk i alle leiligheter og betales gjennom felleskostnadene. TV-leveranser må den enkelte seksjonseier selv tegne egne avtaler på ved å bruke en av OBOS Open Net sine underleverandører. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte leverandør på www.obosnett.no

Historikk på større vedlikehold og rehabilitering

2025

Takterrasse - Belysning, sittebenker

2025

Balkonger, vedlikehold - 4 stk. balkonger

2024

Oppussing/maling - Alle 6 sportsboder, vaskerom og treningsrom

2024

Uteområde - Nytt smijerns rekkverk på 2 trapper og asfalt foran alle inngangsparti

2024

Fibernet

2023

Utskifting av alle lyskilder og overgang til 100% LED - Alle fellesareal.

2023

Oppussing/maling - Oppussing av sluse/entre og inngangsparti ved garasje + ny garasjeport

2022

Nye LED-lys - I garasje, sykkel og barnevognrom

2021/22

EL-forsyning til bygget - Ny hoved EL-tavle + 3 undersentraler

2021

Ladestasjoner EL-bil - Etablert infrastruktur og ladeløsning 64 plasser i garasjeanlegget

2019/20

Div. elektro, lyskilder og dørmiljø - Skiftet ut.

2019/20

Inngangsparti - Oppgradering

2018

Brannvarsling - Nymontering brannmannspaneler

2017/18

Diverse - Lysutskifting, utebelysning, utvalgte dørmiljø, rep. tak div.

2017

Brannvarsling - Nytt nødlysanlegg.

2017

Søppelrom og treningsrom - Oppgradert

2016

Kameraovervåking

2015

Nøkkelfritt dørmiljø - Nøkkelbrikker installert på alle fellesareal

2012 - 2013

Skiftet ut 3 stk. heiser

2012 - 2014

Oppganger/uteareal og ventilasjonsanlegg

Oppussing oppganger og nye postkasser. Oppgradering uteareal og ventilasjonsanlegg / rens.

2009 - 2010

Maling av vinduer og fasade

2008 - 2008

Nytt brannvarslingsanlegg er installert.

2007 - 2007

Jordfeilbrytere - 2 jordfeilbrytere til hver leilighet.

2006 - 2006

Inngangsdører er skiftet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGGATEN 4-6-8.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
ORG.NR. 975801144, KLIENTNR. 5296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 041 824	5 374 380	5 069 000	5 378 000
Andre inntekter	3	213 766	218 291	139 000	192 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 255 590	5 592 671	5 208 000	5 570 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-32 430	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-240 000	-250 000
Avskrivninger	13	0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 791	-14 245	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-265 110	-253 000	-274 000	-286 330
Konsulenthonorar		-67 398	-728	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-425 324	-1 039 997	-982 000	-1 049 000
Forsikringer		-305 203	-225 884	-300 000	-432 000
Kommunale avgifter	8	-1 749 915	-1 613 585	-1 804 000	-1 838 000
Energi/fyring	9	-118 491	-105 965	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 316	-478 781	-245 000	-252 350
Andre driftskostnader	10	-605 467	-629 476	-697 000	-644 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 068 855	-4 624 091	-4 749 000	-4 959 720
DRIFTSRESULTAT		1 186 734	968 580	459 000	610 280
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 465	121 017	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-85 238	-212 201	-186 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 227	-91 184	-171 000	15 000
ÅRSRESULTAT		1 190 961	877 396	288 000	625 280
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 190 961	877 396		

SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
ORG.NR. 975801144, KLIENTNR. 5296

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 765	72 607
Forskuddsbetalte kostnader		360 105	233 183
Driftskonto OBOS-banken		880 476	1 391 044
Sparekonto OBOS-banken		2 224 520	3 191 766
SUM OMLØPSMIDLER		3 486 867	4 888 599
SUM EIENDELER		3 486 867	4 888 599
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 244 788	2 053 827
SUM EGENKAPITAL		3 244 788	2 053 827
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		0	2 676 807
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	2 676 807
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 305	94 306
Leverandørgjeld		152 774	62 585
Påløpte renter		0	1 074
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 079	157 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 486 867	4 888 599
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Sameiet Borggaten 4-6-8

Mads Skotheimsvik /s/

Knut Erik Kaasa /s/

Mathushan Mayilvaganam /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 613 172
Bredbånd	242 316
Garasje	186 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 041 824

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie Telenor og Telia	117 333
Diverse	1 383
Forsikring	3 150
Nøkler	300
Utleie garasjeplasser	91 600
SUM ANDRE INNETEKTER	213 766

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 000
SUM STYREHONORAR	-240 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-15 791
SUM REVISJONSHONORAR	-15 791

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 438
Drift/vedlikehold elektro	-34 017
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 667
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 034
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 791
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 377
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-425 324

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 002 729
Renovasjonsgebyr	-747 186
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 749 915

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-118 491
SUM ENERGI / FYRING	-118 491

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-70 795
Annet driftsmateriale	-17 861
Vaktmestertjenester	-270 000
Renhold ved firmaer	-218 597
Snørydding	-15 483
Andre driftskostnader	-2 388
Andre kontorkostnader	-620
Telefon, annet	-3 158
Vedlikehold biler/maskiner	-1 571
Bank- og kortgebyr	-4 995
Øreavrunding	1
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-605 467

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	632
Andre renteinntekter	1 011
SUM FINANSINNTEKTER	89 465

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-85 238
SUM FINANSKOSTNADER	-85 238

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Overvåkingskamera

Tilgang 2014

194 998

Avskrevet tidligere

-194 998

0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**0****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0**

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til regnskapet

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser.

Andre inntekter, kr 213 766, er hovedsakelig leie antenneplass og utleie p-plasser.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at prosjektet med maling av inngangspartiene ble utsatt til våren 2026. Kostnader til drift og vedlikehold ble derfor noe lavere enn budsjettet

Finanskostnader er lavere enn budsjettet da lånet til sameiet er innfridd..

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 244 788.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.03.26 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.26

Selskapsnummer: 5296 Selskapsnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mads Skotheimsvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ali Asghar og Alexander Amiri er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Alexander Amiri

Mads Skotheimsvik

Samrawit Negash Asfaha

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Mathushan Mayilvaganam

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Lemuriyan Mayilvaganam



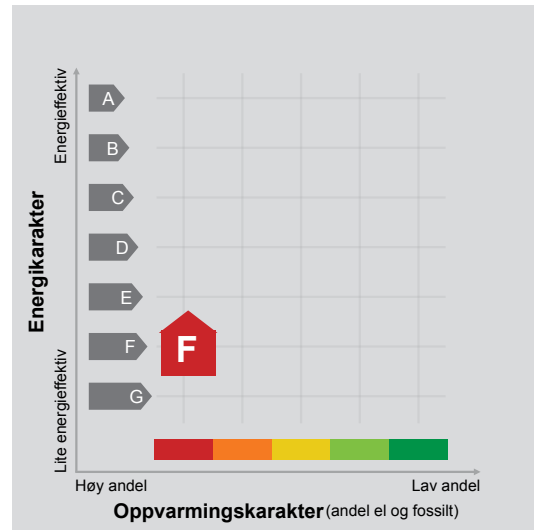
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET BORGGATEN 4-6-8
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81052425
Merkenummer	Energiattest-2025-228681
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1991

Bygningsmateriale:

BRA: 59

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Borggata 8	81052425	H0203	12	0	
Borggata 8	81052425	H0303	29	0	
Borggata 8	81052425	H0403	46	0	
Borggata 8	81052425	H0503	63	0	
Borggata 8	81052425	H0603	80	0	
Borggata 8	81052425	H0703	97	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1991

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	27 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	59 m ²
Totalt BRA	59 m ²
Oppvarmet luftvolum	144 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,33 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	60,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/SV/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.4.2020
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	106,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	174,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 853 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	217,85 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 592 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	217,85 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 853 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 853 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 853 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Borggata 8 - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Politihuset Linje 37	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 🚶 0.5 km
🚇 Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min 🚶 1 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚶 1.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	36 min 🚶

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min 🚶
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 🚶 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

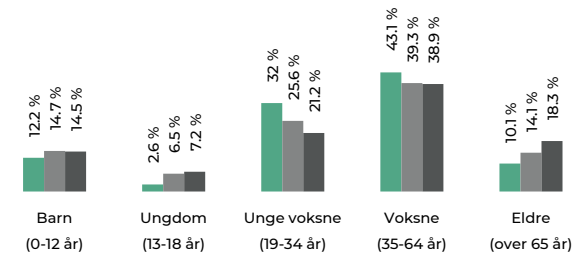
Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enerhaugen	1 530	909
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 🚶 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 🚶 0.3 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km



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

1. Tog/t-bane

2. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

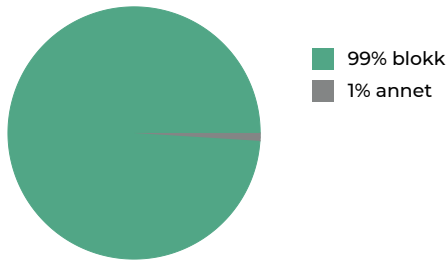
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

📍 Schubelersgate friområde balløkke	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
📍 Tøyen skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
📍 CrossFit Gamlebyen	1 min 🚶
📍 Fresh Fitness Grønland	4 min 🚶

Boligmasse



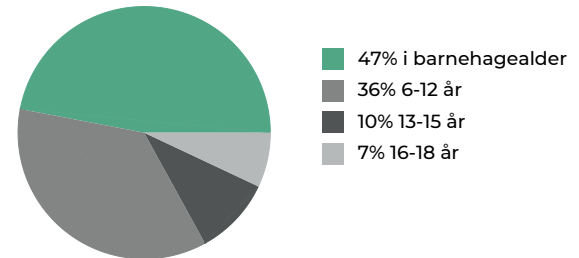
«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Grønland Basar	5 min 🚶
📍 Boots apotek Tøyen	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

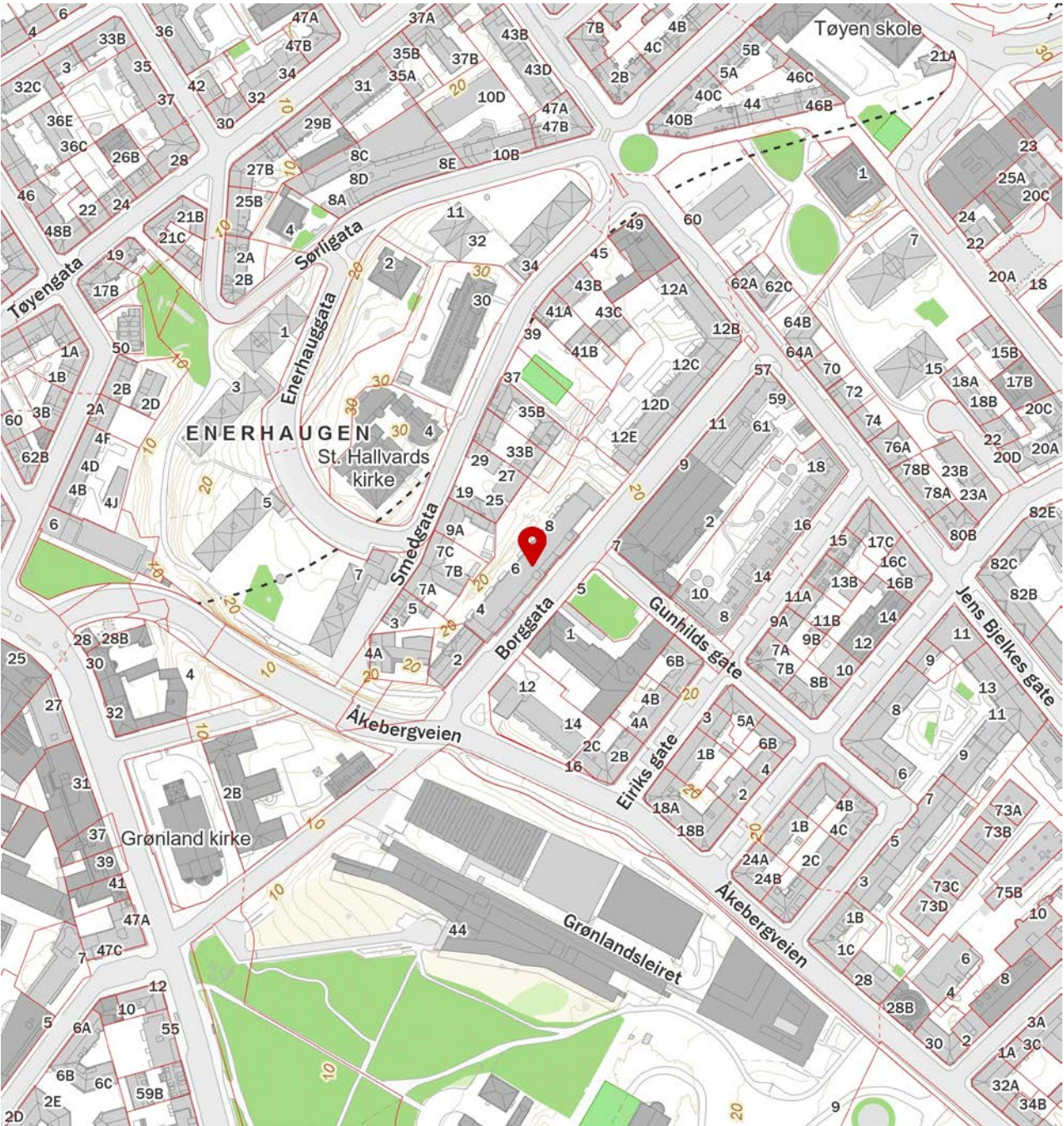
Enerhaugen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

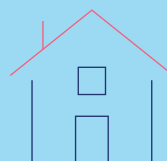
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0066/26

Adresse: Borggata 8, 0650 OSLO, gnr. 230, bnr. 6, snr. 80 i
Oslo kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/