

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

**Heidi Siri Petersen**

**Mobil** 906 93 484

**E-post** heidi.siri.petersen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien**

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 107 235,-  
**Omkostn.:** Kr 111 160,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 508 395,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 080,-  
**Selger:** Jonathan Bergstrøm

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1898  
**BRA-i/BRA Total** 37/43 kvm  
**Tomtstr.:** 653.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 215, bnr. 36  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1007240204

# Lun og sjarmerende 2-roms i klassisk bygård. Peisovn | Rosett/stukkatur Lave felleskostnader!

Velkommen til Bogstadveien 60C!

Sentral, pulserende og flott beliggenhet i en klassisk, svært velholdt bygård på Majorstuen. Umiddelbar gangavstand til alle typer offentlig kommunikasjon samt til populære, Oslos shoppinggate nr. 1, Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Kun 5-6 minutters spasertur til Frogner tennis og nydelige Frognerparken, ca. 11 min gange til Stensparken og ca. 15 min gåtur til Slottsparken.

Leiligheten kan fremheves med:

- Varme i gulv i alle oppholdsrom
- Generøs takhøyde
- Rosett og stukkatur
- Innvendig bod pluss kjellerbod
- Peisovn
- Tv/internett inkl.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	56
Energiattest .....	61
Nabolagsprofil .....	67
Meglerinfo .....	70
Ekspedisjonsdokument .....	74
Tegninger .....	79
Reguleringskart .....	82
Formuesverdi .....	88
Årsberetning .....	89
Protokoll .....	109
Husordensregler .....	115
Vedtekter .....	116
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 37 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 43 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 1. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Entré/gang, bod, bad, kjøkken, stue/soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

653.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Indre bakgård med asfaltdekke. Søppelskjul.

### Beliggenhet

Sentral, pulserende og flott beliggenhet i en klassisk, svært velholdt bygård på Majorstuen. Umiddelbar gangavstand til alle typer offentlig kommunikasjon samt til populære, Oslos shoppinggate nr. 1, Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Kun 7-8 minutters spasertur til Frogner tennis og nydelige Frognerparken, ca. 11 min gange til Stensparken og ca. 15 min gåtur til Slottsparken.

Svært effektivt med Majorstuhuset rett i nærheten med t-baner alle veier som tar deg hurtig til sentrum/Karl Johan eller til Nordmarka. Området for øvrig tilbyr alle typer bymessige servicetilbud inkludert en rekke hyggelige caféer og spisesteder. Gangavstand også til Frogner og Uranienborg, samt til Marienlyst og Fagerborg.

"Rett over gaten" ligger Valkyrien - et moderne 3-etasjers high-end shoppingssenter, tegnet av anerkjente Mellbye Arkitektur, med eksklusive klesforretninger, vinmonopol og en spennende food court.

Det er flere treningsentre i nærheten med bla. Fresh Fitness i Bogstadveien, Sats/Elixia Colosseum, EVO Majorstuen og eksklusive Artesia i Majorstuveien.

Svært god tilgang på kollektivtransport med bytrikk i Bogstadveien, Majorstuen T-bane stasjon med samtlige T-banelinjer, tre trikkelinjer, fem busslinjer og flybuss. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny i Bogstadveien, Rema 1000 i Industrigata, Coop Extra i Bogstadveien m.m.

Både barneskole og flere barnehager innen ca. 6 min gangavstand.

#### **Adkomst**

Adkomst til oppgangen via indre gårdsrom. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Julius barnehage, Frogner barnehage og Godbiten barnehage.

#### **Skolekrets**

Majorstuen skole, Kristelig gymnasium og Akademiet videregående skole Oslo.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Majorstuen med linje 2B ca 50 m

Trikk: Majorstuen i Bogstadveien med linje 11, 12 og 19 ca 50 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 300 m

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 2 km

#### **Bygningssakkyndig**

Jan Gravdehaug

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygning trolig fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Støpt betonggulv på kultet grunn. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein.

Yttervegger i murkonstruksjon. Pusset og malt mot gate. Slemmet og malt mot bakgård. Trekningsarbeider på fasade mot gate.  
Yttertak i sperrekonstruksjon, trolig tekket med takstein / takplater. Besiktiget fra bakkenivå. Jerntrapper, tekket med tretrinn. Repo tekket med fliser.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Beskrivelse: Sprekker i mur bak peisovn. Høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye ledd spoter på bad og gang samt dimmer utført av Elektris / Bolig elektrikeren

Varmefolie i gulv på kjøkken og stue Arbeid utført av: Elektris / Spot On

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

Ja

Beskrivelse: Årsmøtet i sameiet har besluttet å styrke arbeidskapital med NOK 200.000 i Q1 2025. Beløpets størrelse for andelen vil fremkomme i Q1 2025

Tilleggs kommentar

Installert ny varmtvannstank med branndør i 2021 Skadet flis på badet i vinduskarmen og hylle i under speil

#### **Innhold**

Lys og flott 2-roms leilighet i 1. etasje i klassisk bygård. Her er det flere klassiske detaljer som generøs takhøyde, rosett og stukkatur. Det er også peis på kjøkken. Leiligheten inneholder: entré, bod, bad, kjøkken og stue/soverom. Det medfølger også en kjellerbod på ca 6 m<sup>2</sup>.

Takhøyden er målt til hele 3,09 m.

Laminatgulv med gulvvarme ble lagt på kjøkken og stue i 2021.

Kjøkkenet fikk i 2019 ny benkeplate, platetopp og oppvaskmaskin.

#### **Standard**

Vinduer:

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Malte trefyllingsdører innvendig.

Gulv:

Laminat. Fliser i gang, bod og bad. Laminatgulv på kjøkken og stue fra 2021.

Vegger:

Pusset og malte flater, malt trepanel, malt rupanel.

Himling:

Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater. Stukkatur og rosetter på kjøkken og stue. Takhøyde på kjøkken = 3,09 m.

Pipe og ildsted:

Peisovn med glassdør på kjøkken.

Etasjeskiller:

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Bad:

Bad pusset opp ca. 2010 iht. eiers representant. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Nye LED lamper fra 2021. Plasts luk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring. Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Veggmontert servant. Speilfelt med lys og stikk for strøm over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel. Naturlig ventilering. Tilluft via dør.

Kjøkken:

Kjøkken med folierte, profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt servant og induksjon platetopp. Integrert komfyr. Tilpasset oppvaskmaskin. Benkeplate, platetopp og oppvaskmaskin fra 2019. Vannlås under kjøkkenbenk. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vannledninger:

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg i bod. Stoppekran plassert i fordelerskap. Kobberrør og pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plass. Besiktiget i benken.

Ventilasjon:

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Varmesentral:

Elektrisk. Varmekabler på bad og i gang. Gulvarme med folie på kjøkken og stue.

Termostat for rom. Vedfyring med peisovn. Gulvarme med varmemefolie på kjøkken og stue fra 2021.

Varmtvannstank:

V. bereder 120 l fra 2021. Plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre. Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Info fra takstmann:

Lys og pen 2 roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Ligger stille til i indre gårdsrom. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Etasjeskille

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Innvendige dører

-Sanitærutstyr og innredning bad

-Avtrekk kjøkken

-Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett inkl.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.



**Forsikringsselskap**  
Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**  
91841782

**Diverse**  
Nøkler kan bestilles hos styret.  
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk. Varmekabler på bad og i gang. Gulvarme med folie på kjøkken og stue.  
Termostat for rom. Vedfyring med peisovn. Gulvarme med varmefolie på kjøkken og stue fra 2021.

**Energikarakter**  
G

**Energifarge**  
Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**  
Kr 4 290 000

**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 443 904

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 5 486 833

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

46/1883

**Felleskostnader inkluderer**

Tv/internett, kommunale avgifter, renhold av fellesarealer, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Fra forretningsfører:

"Kategori felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2025."

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 080

**Andel Fellesgjeld**

Kr 107 235

**Fellesgjeld pr. dato**

11.11.2024

**Andel fellesformue**

Kr 4 190

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Bogstadveien 60

**Organisasjonsnummer**

980910520

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98207627941  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,45%  
Restsaldo 1 125 118,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2035  
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98208068482  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,45%  
Restsaldo 3 211 372,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2046  
Type rente: Flytende rente

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr 746 329,-  
Budsjett for 2024 er kr 55 075,-  
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 150.972,-

Kategori felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2025.

Bestlutning på årsmøtet i sameiet vedr. styrking av kapital/drift med 200.000,- i Q4 2024 og Q1 2025. Ut i fra sameiets økonomiske situasjon beslutter styret å utsette første innbetaling til Q1 2025 og vil i Q1 2025 komme tilbake til tidspunkt for neste innbetaling.

**Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 215, bruksnummer 36, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/215/36/6:

18.09.1897 - Dokumentnr: 900756 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1992 - Dokumentnr: 62207 - Erklæring/avtale

PANTERETT TIL SAMEIET

PRIORITET ETTER 90% AV OVERDRAGELSESSUM

UTEN OPPTRINNSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2020 - Dokumentnr: 2387540 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sporveien AS

Org.nr: 915 070 434

Rett til å etablere nye, flytte og/eller endre veggfester, samt etablere veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1992 - Dokumentnr: 62207 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/1752

23.12.2019 - Dokumentnr: 1538615 - Reseksjonering

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/1883

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Endring av tegninger

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1898.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesak i nærheten:

Bogstadveien 49 - Bruksendring av loft til bolig, saksnummer 202450189

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning** Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 290 000 (Prisantydning)

-----  
107 235 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 397 235 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

109 920 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 160 (Omkostninger totalt)

4 508 395 (Totalpris. inkl. omkostninger)



10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

121 560 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
124 360 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 518 795 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 521 595 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 111 160

### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt 0,85 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Oppdragsansvarlig**

Heidi Siri Petersen  
Eiendomsmegler/Partner  
heidi.siri.petersen@aktiv.no  
Tlf: 906 93 484

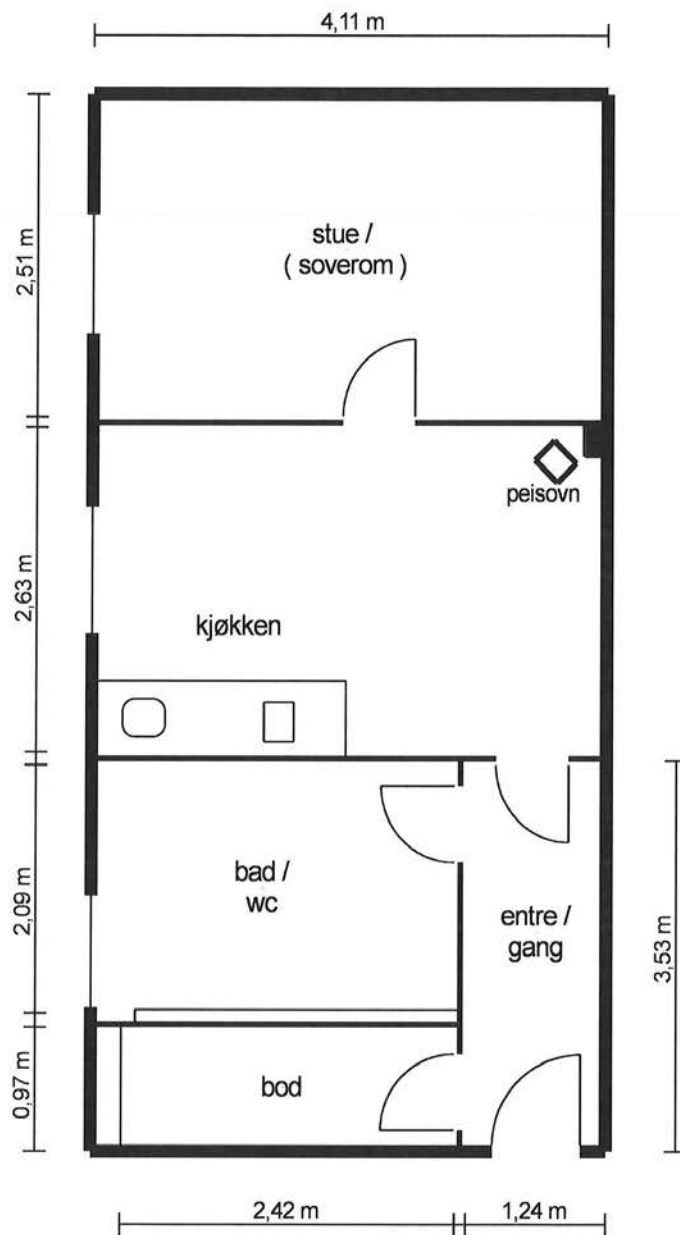
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

12.11.2024



# PLANTEGNING AV BOGSTADVEIEN 60 C



PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615  
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike





































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Bogstadveien 60 C, 0366 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 215, bnr. 36, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m<sup>2</sup> BRA-i: 37 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 15408-1743

Referansenummer: YV4519

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.



### Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen 2 roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje.  
Ligger stille til i indre gårdsrom.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Leilighet - Byggeår: 1898

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.  
Bygning trolig fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Støpt betonggulv på kultet grunn.  
Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein.  
Yttervegger i murkonstruksjon. Pusset og malt mot gate. Slemmet og malt mot bakgård.  
Trekningarbeider på fasade mot gate.  
Yttertak i sperrekonstruksjon, trolig tekket med takstein / takplater. Besikket fra bakkenivå.  
Jerntrapper, tekket med tretrinn. Repo tekket med fliser.  
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.  
Brann- og lydklassifisert entrédør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:

Laminat. Fliser i gang, bod og bad.  
Laminatgulv på kjøkken og stue fra 2021.

-----

Veggflater:

Pusset og malte flater, malt trepanel, malt rupanel.

-----

Himlinger består av:

Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater.  
Stukkatur og rosetter på kjøkken og stue.  
Takhøyde på kjøkken = 3,09 m.

-----

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.  
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Peisovn med glassdør på kjøkken.  
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.  
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte trefyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / wc  
Bad pusset opp ca. 2010 iht. eiers representant.  
Senket og malt platehimling med LED belysning.  
Flislagte vegger.  
Ny LED lamper fra 2021.  
Flislagt gulv med varmekabler.  
Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring  
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass.  
Veggmontert servant. Speilfelt med lys og stikk for strøm over servant.  
Vegghengt toalett.  
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.  
Naturlig ventilering. Tilluft via dør.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner (murvegg).

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med folierte profilerte fronter.  
Benkeplate med nedfelt servant og induksjon  
platetopp. Integrert komfyr. Tilpasset  
oppvaskmaskin.  
Benkeplate og platetopp fra 2021.  
Oppvaskmaskin fra 2021.  
Det anbefales at det ettermonteres en  
waterguard (automatisk stenging av vannlilførsel  
ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en  
evt. lekkasje.  
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert  
på vegg i bod.  
Stoppekran plassert i fordelerskap.  
Kobberrør og pvc rør / plastrør under  
kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plass. Besiktiget i benken.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med  
spalteventil.  
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er  
klar over at  
eldre bygninger er oppført i en periode med  
annen byggeskikk og andre  
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav  
som gjelder i dag er  
normalt strengere

Elektrisk. Varmekabler på bad og i gang.  
Gulvarme med folie på kjøkken og stue.  
Termostat for rom.  
Vedfyring med peisovn.  
Gulvarme med varmefolie på kjøkken og stue fra  
2021.

V. bereder 120 l fra 2021. Plassert i kjeller.

Innfelt LED spotter i himling på bad og i gang fra  
2021.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.  
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Felles brannvarsling.  
Brannslukningsapparat i leiligheten.  
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på  
befaring, det er heller ikke opplyst om problemer  
ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler  
for ytterligere informasjon om tegninger.  
Nærmere undersøkelser anbefales.

## Arealer

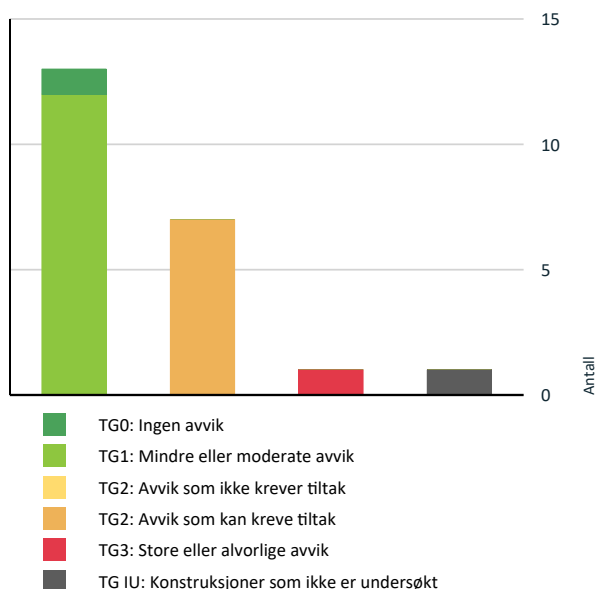
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

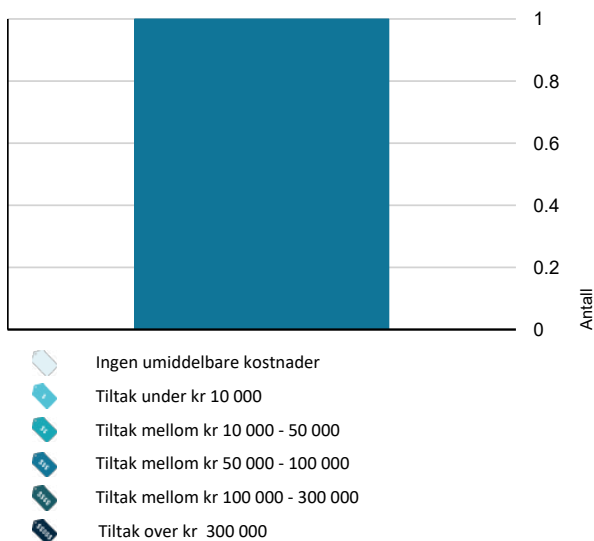
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m / spise plass > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1898

**Kommentar**  
Tatt i bruk i følge Norges  
Eiendommer, Ambita.

**Anvendelse**  
Leiligheten benyttes idag til utleie.

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Normal

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.  
Bygning trolig fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Støpt betonggulv på kultet grunn. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Pusset og malt mot gate. Slemmet og malt mot bakgård. Trekningsarbeider på fasade mot gate. Yttertak i sperrekonstruksjon, trolig tekket med takstein / takplater. Besiktiget fra bakkenivå.  
Jerntrapper, tekket med tretrinn. Repo tekket med fliser.  
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvflater består av:  
Laminat. Fliser i gang, bod og bad.  
Laminatgulv på kjøkken og stue fra 2021.

Veggflater:  
Pusset og malte flater, malt trepanel, malt rupanel.

Himlinger består av:  
Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater.  
Stukkatur og rosetter på kjøkken og stue.  
Takhøyde på kjøkken = 3,09 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.  
Gjelder for fraser over.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 36 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 37 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Foto viser nivellering med krysslaser på kjøkken

## TC 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassdør på kjøkken.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

## TC 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD / WC

#### Generell

Bad pusset opp ca. 2010 iht. eiers representant.

Årstall: 2010 Kilde: Rekvirent

### 1. ETASJE > BAD / WC

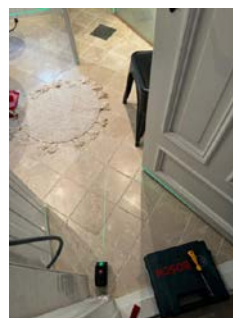
#### TC 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Ny LED lamper fra 2021.

### 1. ETASJE > BAD / WC

#### TC 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

### 1. ETASJE > BAD / WC

#### TC 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring

### 1. ETASJE > BAD / WC

#### TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Veggmontert servant. Speifelt med lys og stikk for strøm over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

### 1. ETASJE > BAD / WC

#### TC 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Tilluft via dør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

## 1. ETASJE > BAD / WC

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegg).

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN M / SPISEPLASS

### TGI1 Overflater og innredning

Kjøkken med folierte profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt servant og induksjon platetopp. Integrert komfyr. Tilpasset oppvaskmaskin. Benkeplate og platetopp fra 2021. Oppvaskmaskin fra 2021.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Årstall: 2008

Kilde: Rekvirent



Vannlås under kjøkkenbenk.

## 1. ETASJE > KJØKKEN M / SPISEPLASS

### TGI2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TGI2 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg i bod. Stoppekran plassert i fordelerskap. Kobberrør og pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det skal monteres tetting mellom innerrør og ytterør (Tettehylser)for rør-i-rør system i rom uten sluk.



Fordelerskap for rør i rør

### TGI1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plass. Besiktiget i benken.

### TGI1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

### TGI1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Elektrisk. Varmekabler på bad og i gang. Gulvarme med folie på kjøkken og stue. Termostat for rom.  
Vedfyring med peisovn.  
Gulvarme med varmemefolie på kjøkken og stue fra 2021.

## TG 1 Varmtvannstank

V. bereder 120 l fra 2021. Plassert i kjeller.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

## TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED spotter i himling på bad og i gang fra 2021.

## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.  
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

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.  
**Varmefolie på gulv på kjøkken og stue 2021.**  
**Nye LED spotter med lysdimmer i gang. Nye LED spotter på bad 2021.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Ja Ledningsnett er eldre og det foreligger lite informasjon med hensyn til el-anlegget før nåværende eier. El-kontroll anbefales

### Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynsrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektro fagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Sikringskap



# Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

## T G 0 **Branntekniske forhold**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Felles brannvarsling.  
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

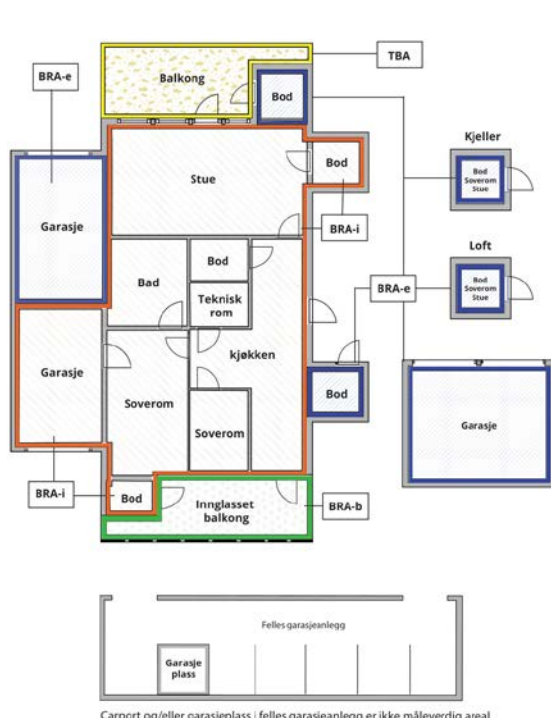
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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).

Arealet 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, skjelheter 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 byggeteknisk 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
1. etasje	37			37	
<b>SUM</b>	<b>37</b>	<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		1 bod	
1. etasje	Entré / gang, Bad / wc, Kjøkken m / spiseplass, Stue / (soverom), Bod		

### Kommentar

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5,6 m<sup>2</sup> i kjeller.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* LED belysning i gang og bad fra 2021. Laminatgulv og varmemefolie på gulv i stue og kjøkken fra 2021.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	35	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Jan Gravdehaug Gry Bergstrøm	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	36		6	653.8 m <sup>2</sup>	Tomteareal i flg. Ambita AS. Bruttoareal.	Eiet

### Adresse

Bogstadveien 60 C

### Hjemmelshaver

Bergstrøm Jonathan

### Boligselskap

Sameiet Bogstadveien 60

### Eierandel

57 / 1723

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i etablert bygårdsbebyggelse på Majorstuen. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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, forretning og kontor.

### Om tomten

Adkomst til oppgangen via indre gårdssrom. Indre bakgård med asfaltdekke. Søppelskjul.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2012

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Viste		Gry Bergstrøm som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringstidspunktet. 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 dampspæren 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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 fuktinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/YV4519>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240204	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jonathan Bergstrøm	
<b>Gateadresse</b>	
Bogstadveien 60C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0366
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240204

## 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: JB

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Årsmøtet i sameiet har besluttet å styrke arbeidskapital med NOK 200.000 i Q1 2025. Beløpets størrelse for andelen vil fremkomme i Q1 2025

- 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

## Tilleggs kommentar

Installert ny varmtvannstank med brannør i 2021 Skadet flis på badet i vinduskarmen og hylle i under speil

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 næringsseiendom
- 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).

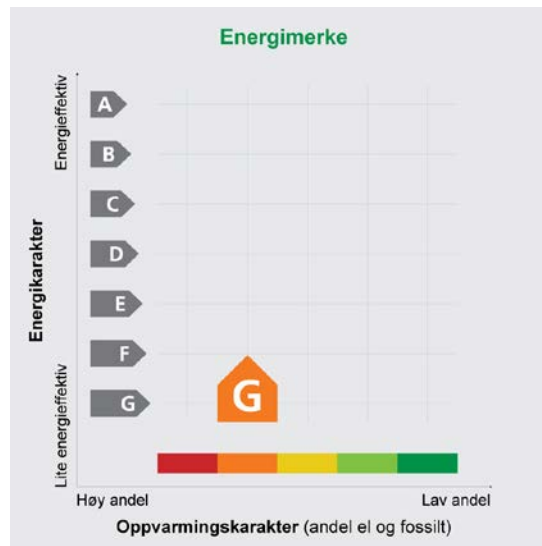
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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
Jonathan Bergstrøm	7cc173eaa451e0f83cf49a0d c73c9a6b653d6363	11.11.2024 17:57:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240204

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	Bogstadveien 60 C
Postnr	0366
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	215
Bnr.	36
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2012-246136
Dato	31.08.2012



Eier	Henrik Nordhus
Innmeldt av	Henrik Nordhus

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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

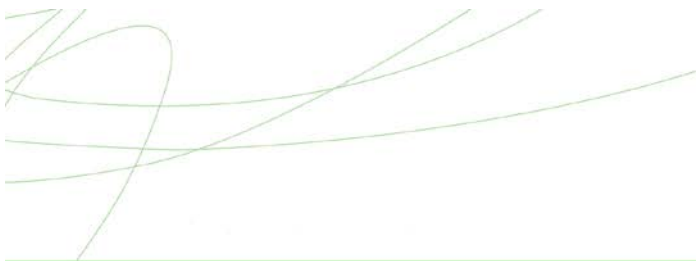
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

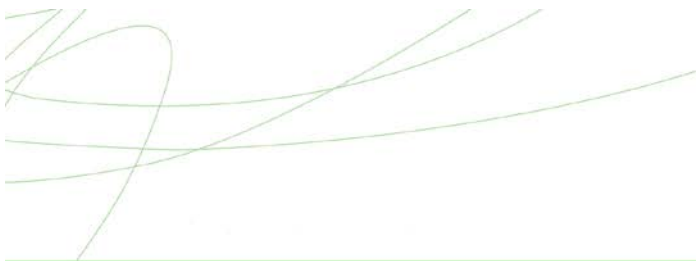
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

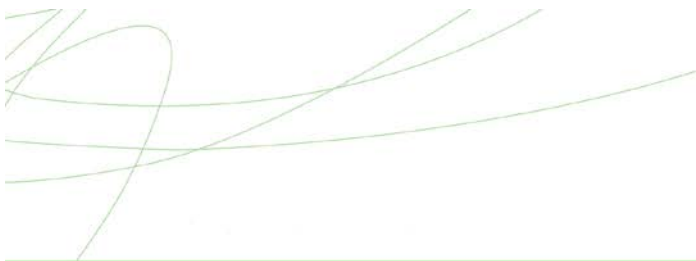
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1897
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	36
<b>Etasjer over bakken:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Lukket peis eller ovn Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 tidsperioder den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og endret i juni 2010.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bogstadveien 60 C

Postnr/Sted: 0366 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 31.08.2012 14:56:22

Energimerkenummer: A2012-246136

Ansvarlig for energiattesten: Henrik Nordhus

Energimerking er utført av: Henrik Nordhus

Gnr: 215

Bnr: 36

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Bygnnr:

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertiltak

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

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

### Tips 11: Tiltak utendørs

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

# Nabolagsprofil

Bogstadveien 60C - Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 154 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	0 min 0 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	1 min 0 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	26 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.2 km

## Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	5 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	15 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	16 min 1.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

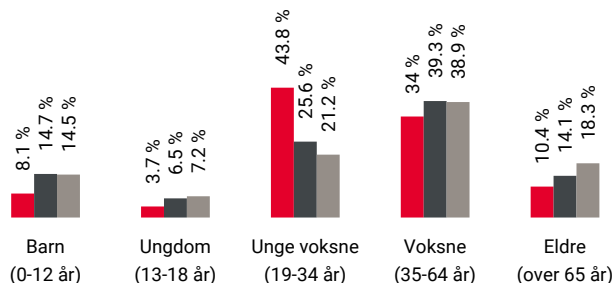
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km

## Dagligvare

Joker Valkyrien Søndagsåpent	0 min 0 km
Meny Bogstadveien	2 min



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 2024

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Trikk



### Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



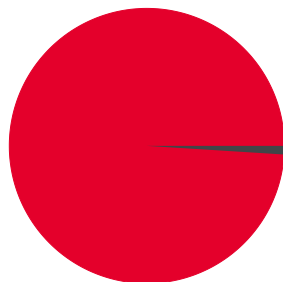
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⊕ Majorstua skole Aktivitetshall	6 min	0.4 km
⊕ Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	7 min	0.5 km
🏊 Artesia Trening	1 min	
🏊 Synergy	2 min	

## Boligmasse



■ 99% blokk  
■ 1% annet

«Nabolaget mitt er bra for folk som liker seg i sentrum uten å føle seg kvelt av byen. Bra for familier og enslige over 30 år.»

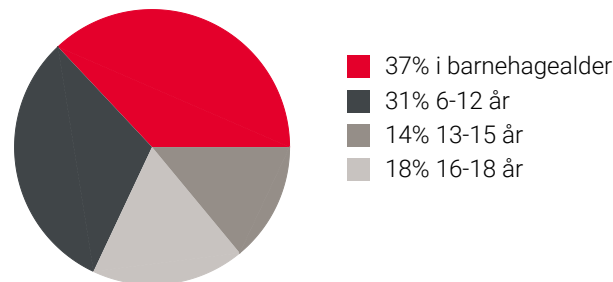
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Valkyrien	2 min
🏪 Apotek 1 Sfinxen	1 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

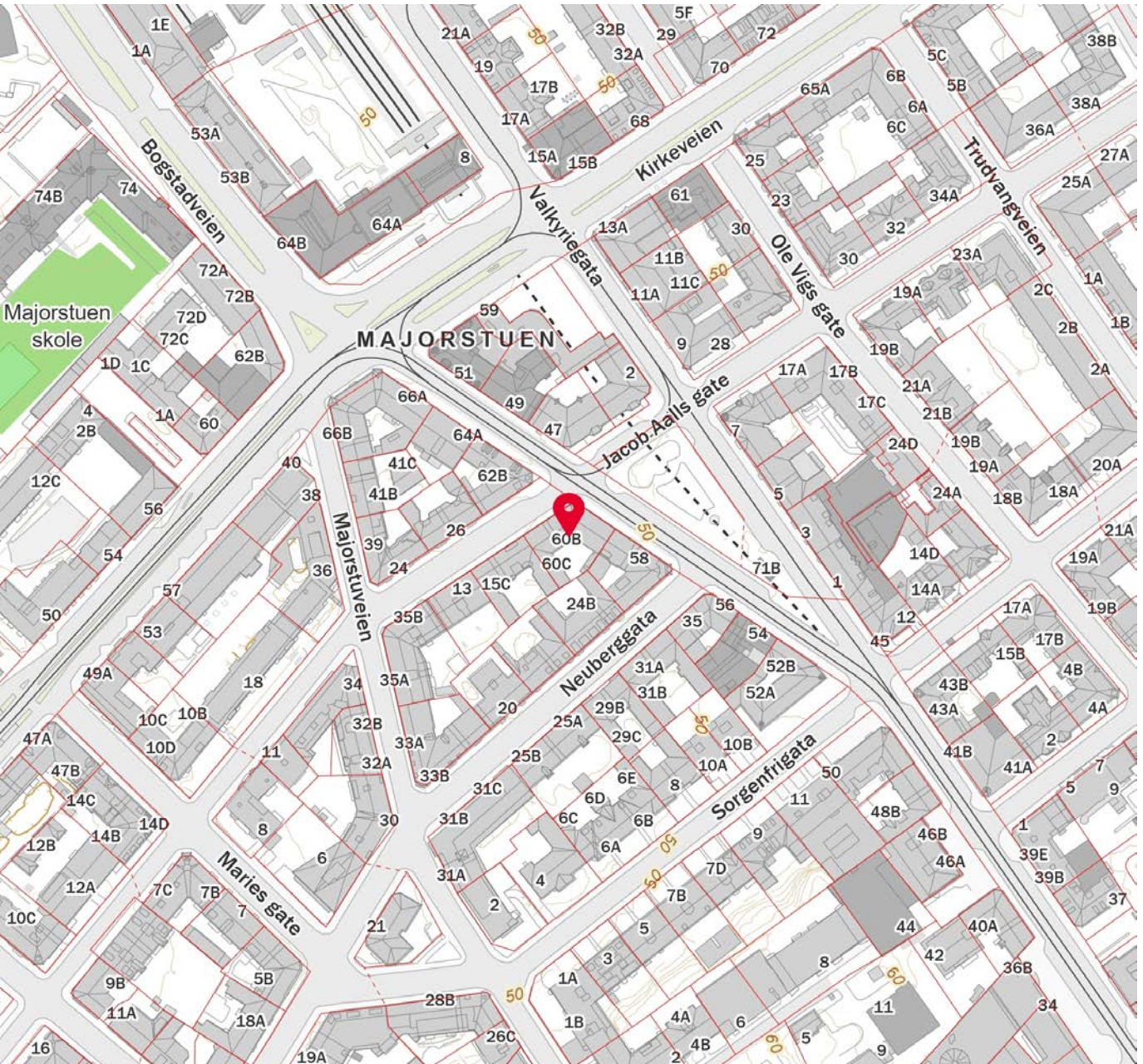
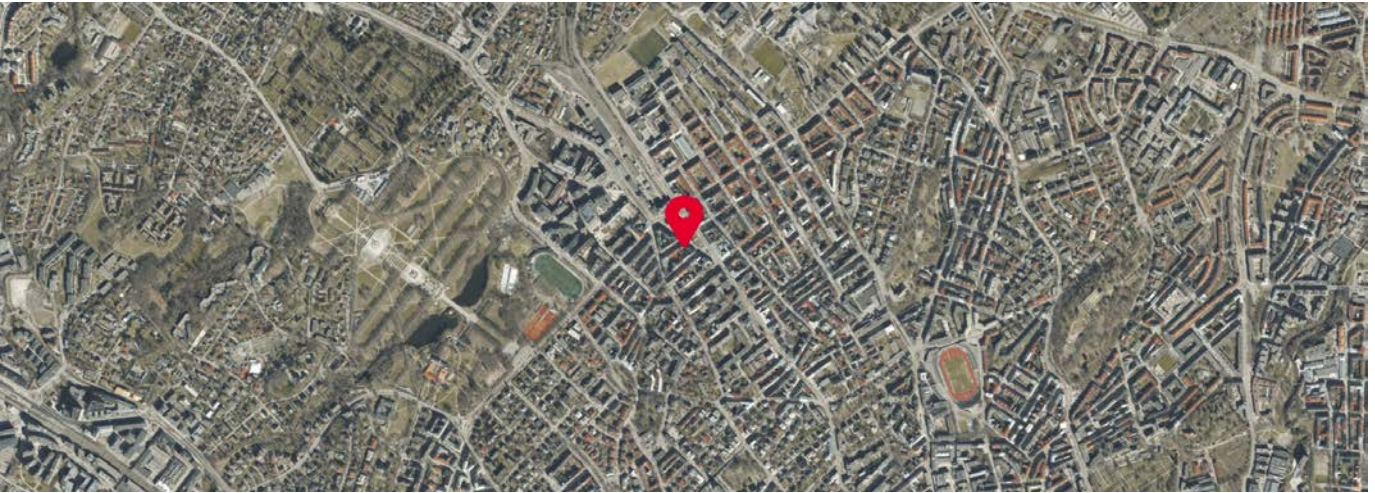


0% 54%

■ Valkyrie plass  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Deres ref.: 8151378

Vår ref.: 7271-1-06

Dato: 11.11.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bogstadveien 60  
Organisasjonsnr: 980910520  
Seksjonseier: Bergstrøm, Gry  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 06  
Adresse: Bogstadveien 60 C, 0366 OSLO  
Seksjonsnummer: 6  
Gnr. 215  
Bnr. 36

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 91841782.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2025.

Kun gateparkering. Nøkler bestilles via styret. Skilt til leilighetsdør/postkasse: skilter kan bestilles av Lås og Nøkkel, Neuberggaten 21 0367 OSLO - Tlf 22606060 - Mail post@lasesmed.no For skilt til ringetablå: kontakt styret. Sameiet har gjennomført større balkong- og fasaderehabilitering 2021-2022, med låneopptak i denne forbindelse. Det bli innkrevd ekstra felleskostnader/kapital i 2024 med kr 200.000,- fordelt etter brøk, fordelt på to innbetalinger i april og september.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Obos-Banken AS**  
Lånenr.: 98207627941  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,45%  
Restsaldo 1 125 118,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2035  
Type rente: Flytende rente

**Bank: Obos-Banken AS**  
Lånenr.: 98208068482  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,45%  
Restsaldo 3 211 372,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2046  
Type rente: Flytende rente

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 080,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 2 080,00	Evt. fremtidig endring: 2 184,00 fra 01.01.2025
-----------------	---------------------------	--

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	422,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 553,-
Annen formue:	4 190,-
Gjeld:	109 849,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98207627941
Restsaldo:	29 517,40
Kapitalkostnader:	336,28
<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208068482
Restsaldo:	77 717,85
Kapitalkostnader:	599,89

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107 235,25,-, pr. dags dato.

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

#### Kapitalkostnader:

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

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kinearnestad59@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Røst Alvær, e-post: bogstadveien60@styrerrommet.no  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [bogstadveien60@styrommet.no](mailto:bogstadveien60@styrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Bogstadvn. 60

Jnr. 273/1897

Väningshus

J.-No.

V. D.J.-No. 273  
Bilag

97



993-97.I

# Bygningsanmeldelse

til *Vestre* Distrikt

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. *60*

*Bogeladrum* skal opføres Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet

Bebyggelsens Fladeindhold:	<input type="checkbox"/> Meter i . . . Etager	} tilsammen: <i>463.25 m<sup>2</sup></i>
	<i>463.25</i> <input type="checkbox"/> Meter i <i>4</i> do.	
	<input type="checkbox"/> Meter i . . . do.	
	<input type="checkbox"/> Meter i . . . do.	

Gaardsrummets Fladeindhold: (§ 39) *Overflødig (se situationsplanen.)*

Bebyggelsens Bestemmelse (§ 70) *Faamingsstue*

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

*Autob.*

Bygnings-Hoide (§ 33) *15.20 m*

Gadens Bredde (§ 33) *15.70 m*

Etagernes Antal *4*

Etagernes Hoide (§ 44) *alle etager er 3.15 m i højdet.*

Fundamentoring (§ 26) *Græs kemur og keller*

Grundbeskaffenhed *en fast her.*

Isolation (§ 25) *Asfalt og*

Bygningsmateriale (§ 26) *Mur — 2*

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) *Semndraget i fasaden  
i 1/2 etage —, samt tre balkoner i 2<sup>de</sup> og 4<sup>de</sup>  
etage til hvis anbringelse herved er nødvendig, anføres  
i tillæg — Detaljer og beregninger medfølger som  
bilag. —*

Tagtækning (§ 35) *Tagsten —*

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) *Ikke. —*

Løftsindredning (Tagkiste, §§ 37 og 44) *Ingen beboelse, kun boder og  
køreløft. —*

Indretning i Kjælderne (advendige Nedgange, §§ 19 og 43) *Ingen beboelse, kun køl-  
of ved og butiktyalden m. m. —*

Trappeantal (ildfaste, § 41) *3 styk af jern. —*

Antal Piber med tilhørende Ildsteder (49 c) (Detaljerede Oplysninger herom indskrives i Planerne). *11 styk  
med tilsammen 87 ildsteder. —*

Fritliggende Kællelovsrør (§ 60) *Ikke. —*

Lokum, Stødt, Fjæs o. s. v. (§§ 67, 64) *1/2 bølgekløset ventilert med  
8" jernkorn til jibe over siden af ryggen for loftet.  
H nedfaldsriister med cementbænk og jernkorn bølge  
ventileret med jernkorn bølge over taget. —*



V. D. J.-No. 273  
11 Bilag.

Angemeldte  
Regning  
Skiville  
8 Tegninger



$\frac{2066}{97} = \frac{2162}{97}$

Ferdig attestert 21-10-1898



### Expeditions-Dokument

angaaende

Væningehus

paa Matr.-No.

60 Bogstadveien

Indleveret

26 Juni 97

Attesteret



Oversendes D'Her. Reguleringschefen og Opmaalingsschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grundets og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 28 Juni 1897

Henrich Linstrom



Intet at bemærke

o. s. v.

Theodor Casus



Intet at bemærke

o. s. v.

Wacmar Solf

Oversendes den arde Sundhedskommission

Christiania den 30 Juni 1897

2

Træsternes nedfaldskanaler maa mindst have et saa stort tværsnit, at der inde i disse kan lægges en cirkel med 0,50 m diameter. Ventilationsrørene fra øverste træstade maa have mindst 10 dm<sup>2</sup> tværsnit. Klosetgulerne maa konstrueres vandtætte (af beton eller sælsekraft af blinder mindst i cement). Rummet maa skaffe tilstrækkelig direkte lys og luft og ventileres til en ved siden af en opvarmet jern anlagt særskilt kanal. Vindstærke til afløberrørne „X“ maa anordnes saaledes, at de med letted kunne sættes og lukkes fra klosetgulerne. — Indet behøves rum maa have mindre gulvflade end b, omt. Entrer og koridorer maa ventileres og skaffe tilstrækkelig lys enten ved anbringelse af overlys i dørene eller andetsteds. Paa grund af baderammens beliggenhed, hvorved de ikke faa direkte adgang til lys og luft, forbeholder man sig ret til at skride ind med mulig opstaaende muligheder. Et pisseri overensstemmende med sundhedsforskriften sør anbringes.



Christiania den 30. juni 1897

H. P. Jørgensen  
Kontor

Birchald

Overseendes H. M. Thadsen vedkommende. Indet at bevare og skemaldelse, idet der vedlægges Skemaldelse og Beregning for de aalsigte Balkoner, ligesaa ogsaa Beregning for de i Facaden nedvandede Termeljeller. —

Christiania 1 Juli 1897.

993-97. I

1755  
76

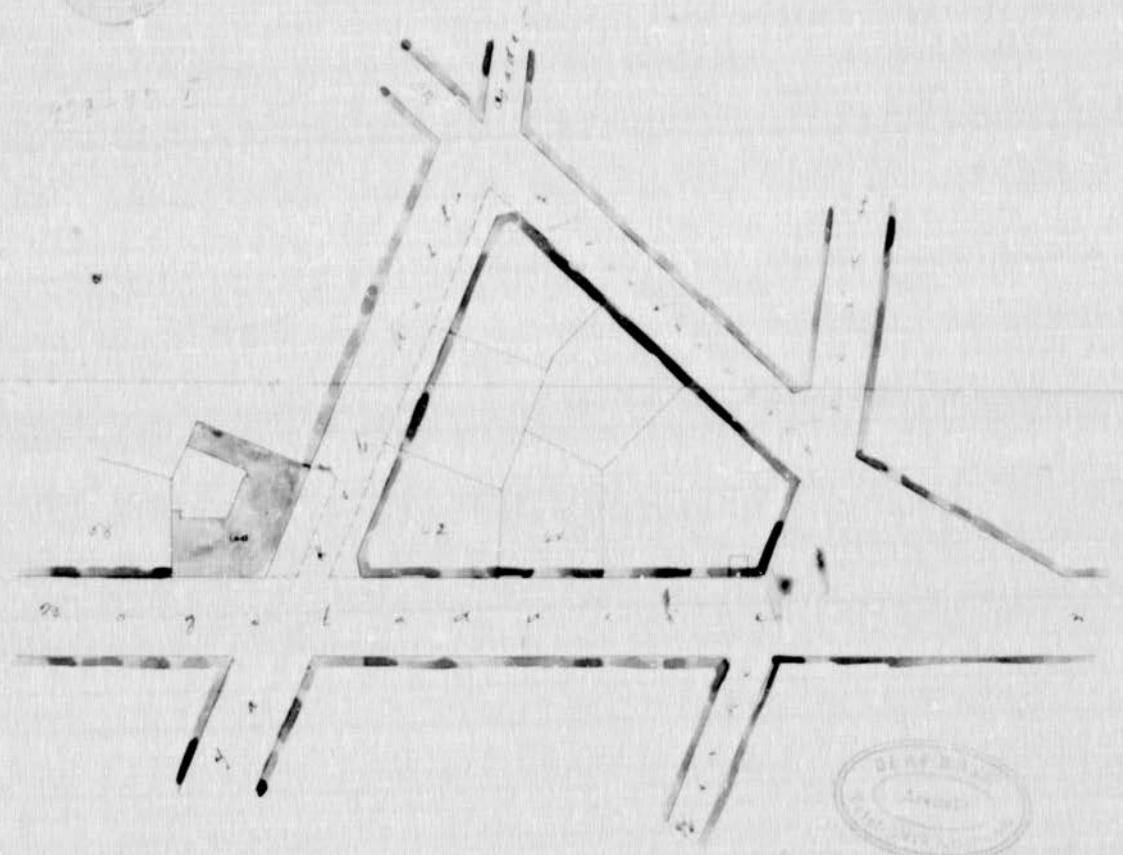
Sees H. Thadsen, Heubold til 5813

Bestandtheil n. 60.

- 195



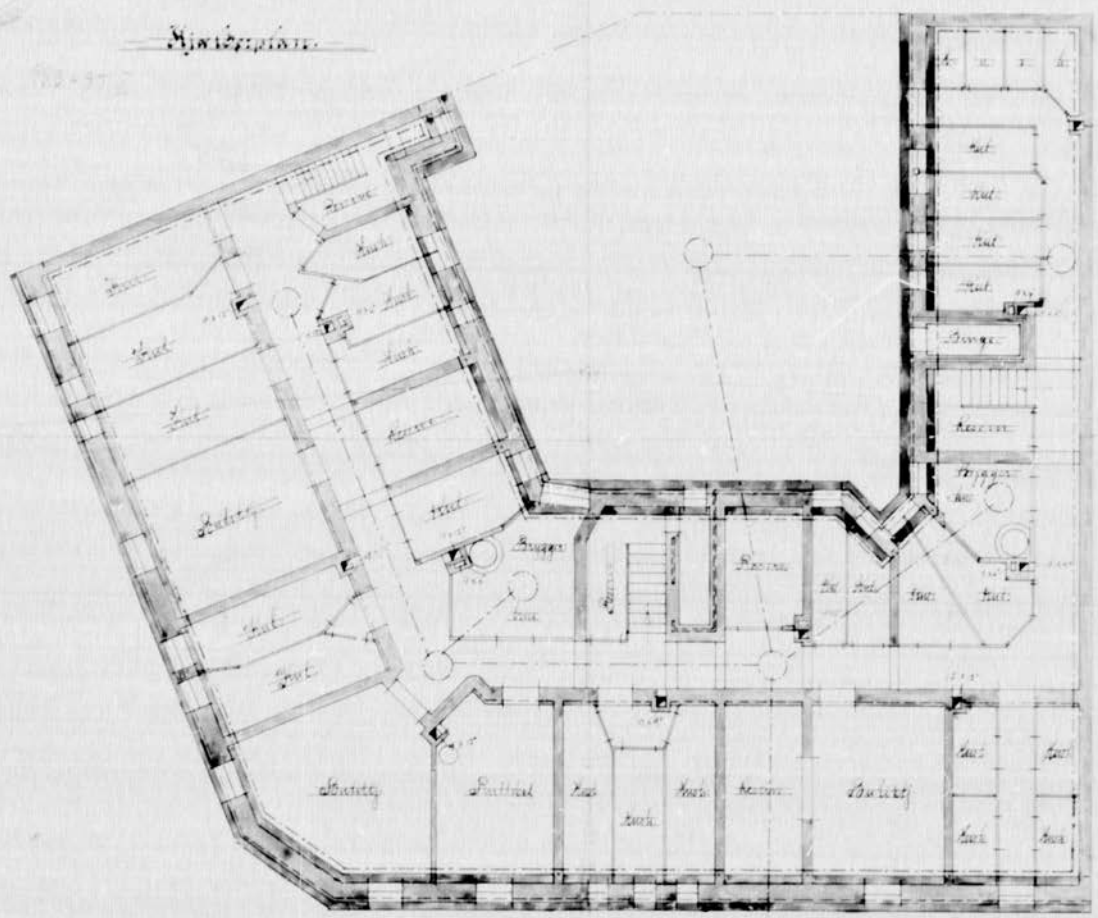
Einheitsmaßplan.



St. Annen-Kirche zu S. Annen

Grundriss

1784





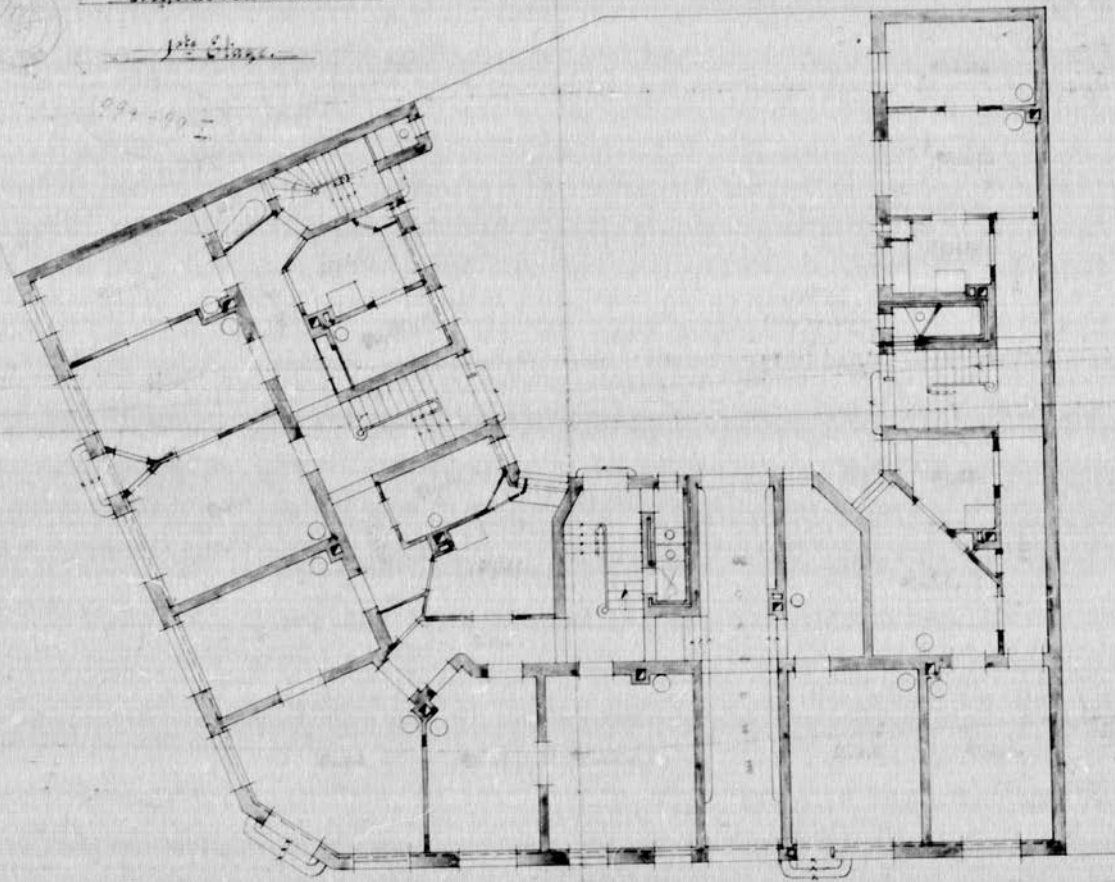
-172-

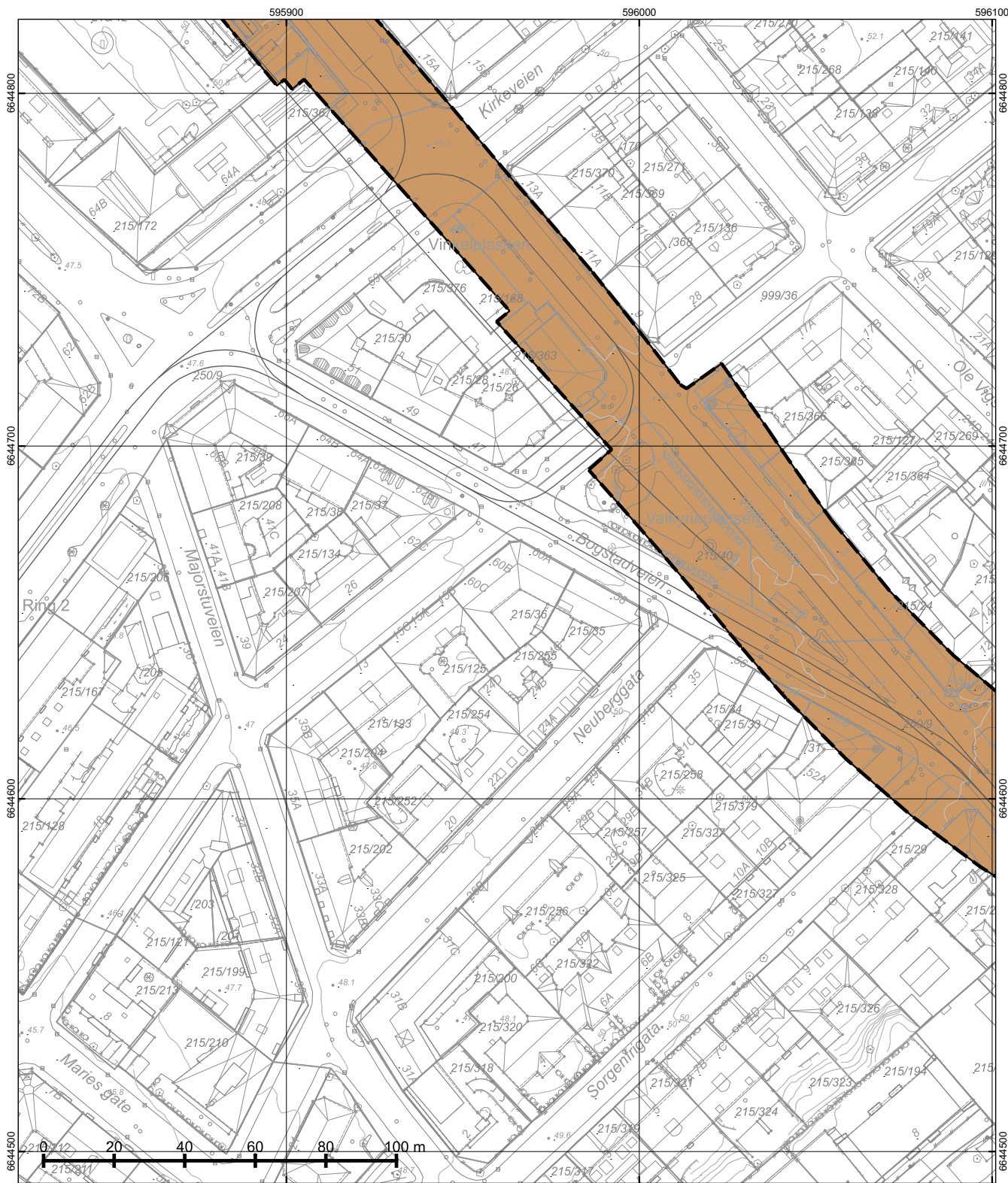
St. Summa master von Sultzbader.

Reparatur von 1860.

Job. Linge.

899-00





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.11.2024  
 Bruker: mall  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

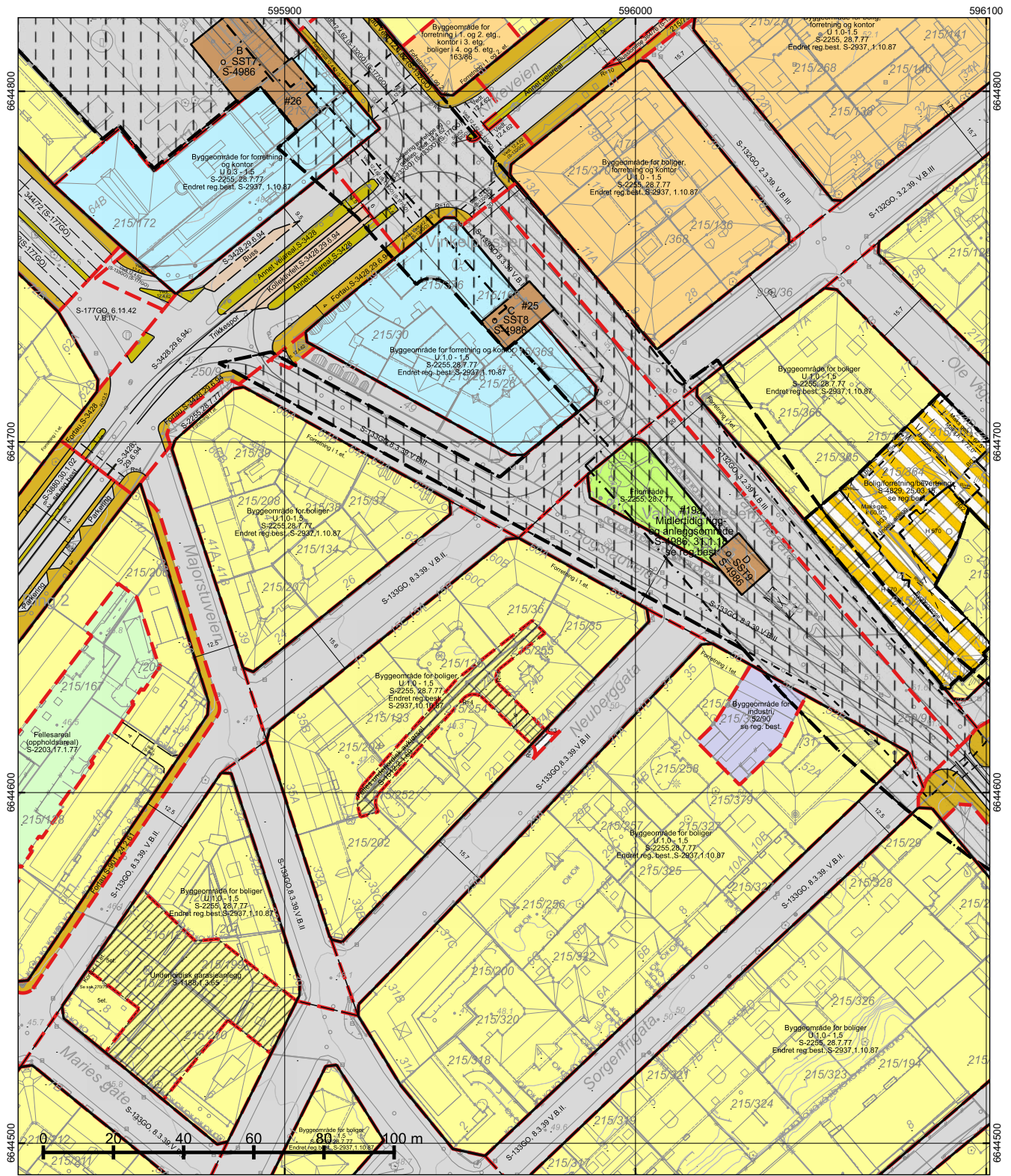
**Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 325194/ 86501103	Deres ref.: 40255/ BJJ0J@MSAKTV
Adresse: BOGSTADVEIEN 60C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/36	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.11.2024  
 Bruker: mall  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

### Reguleringskart



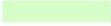



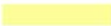














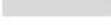



















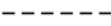



– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1  
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

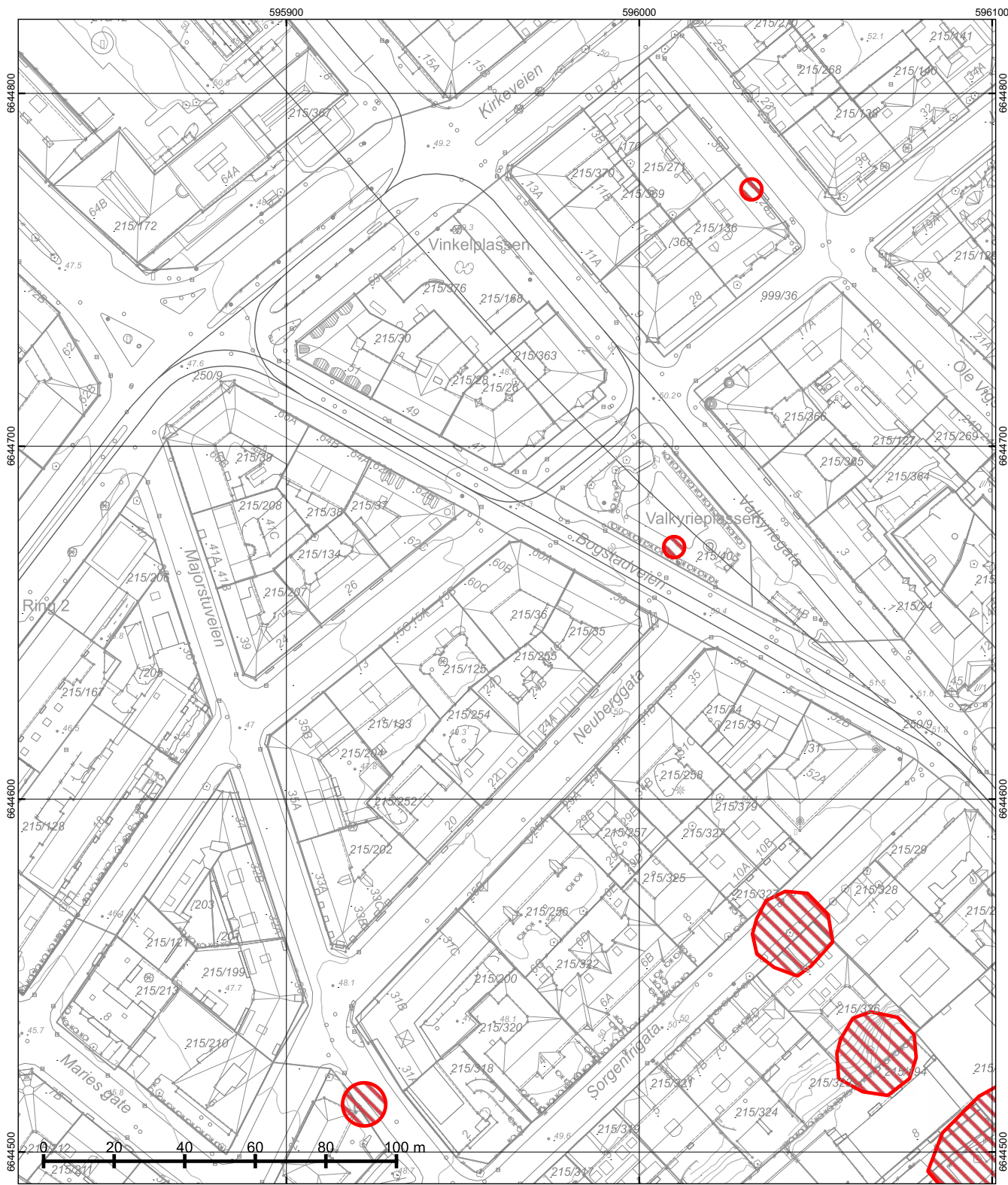
PlottID/Best.nr: 325194/ 86501103	Deres ref.: 40255/ BJJJOJ@MSAKTV
Adresse: BOGSTADVEIEN 60C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/36	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Regulert kjørefelt
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	76 - Felles underjordisk anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		
	121 - Forretning og kontor		Inn-/utkjøring
	140 - Bolig/forr./kontor		Avkjørsel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

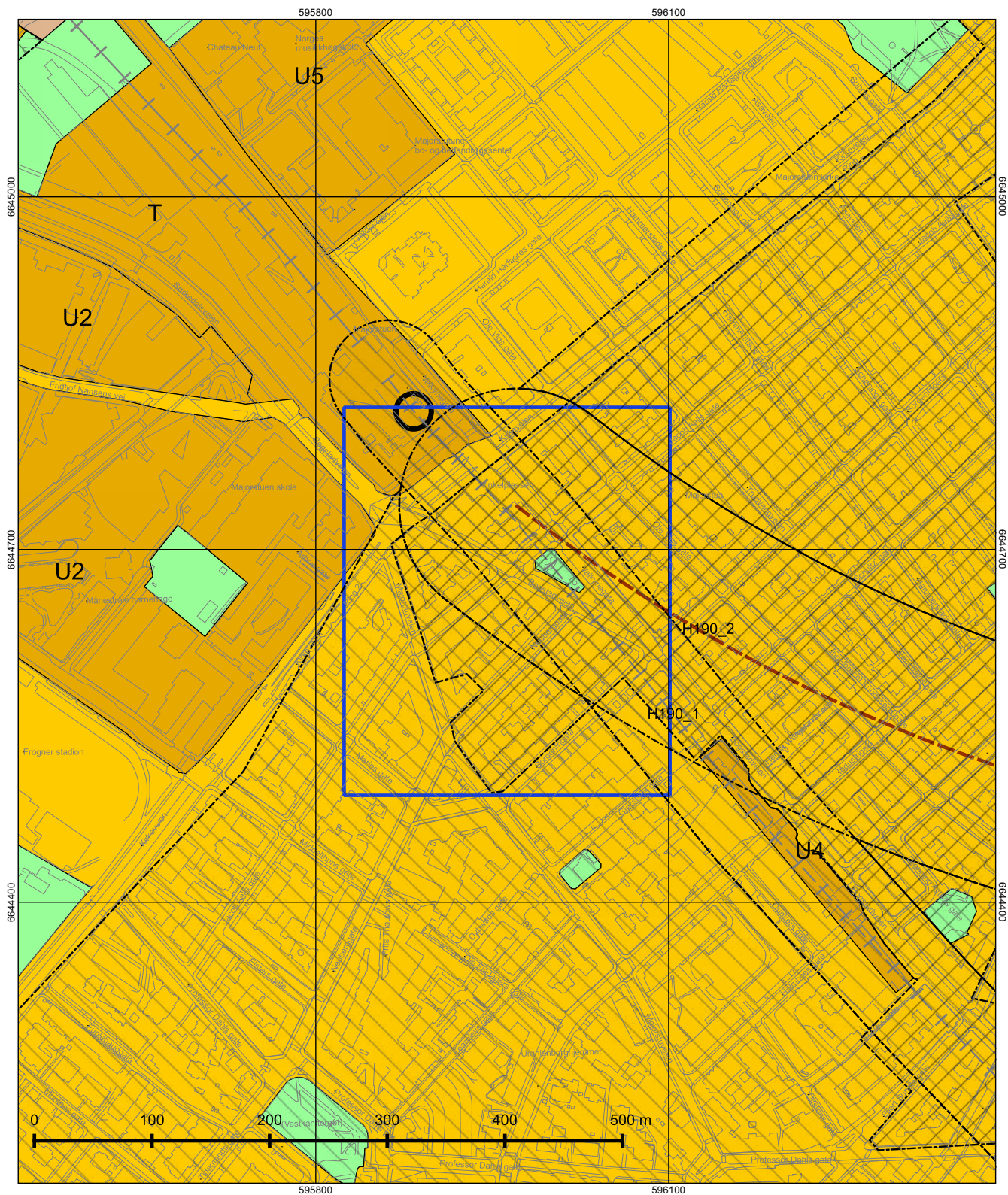
Dato: 07.11.2024  
 Bruker: mall  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 325194/ 86501103	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
Adresse: BOGSTADVEIEN 60C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/36	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.11.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 325194/86501103  
 Deres ref.: 40255/BJJOJ@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Skatteetaten

Dato  
07.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0521  
0254 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 215      Bnr 36      Fnr 0      Snr 6

### Eiendommens adresse:

Bogstadveien 60C, 0366 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 1 443 904  
Som sekundærbolig:      kr 5 486 833

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7271

Sameiet Bogstadveien 60

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Bogstadveien 60

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

### Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:00, Bogstadveien 41 A, Majorstuen. ShareSpaces på ringeklokken..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinær innbetaling 2024 - forslag fra styret
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Bogstadveien 60**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Røst Alvær.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Kristian Fæste foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

---

Sak 4

## 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 5

## 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. Årsrapport og regnskap 2023 - Sameiet Bogstadveien 60.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25.000,-.

---

Sak 7

## Ekstraordinær innbetaling 2024 - forslag fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sameiet også i 2024 foretar en ekstraordinær nedbetaling av gjeld. Gjelden er pr. 31. oktober 2023 på totalt NOK 4.459.809, og den nominelle renten er for tiden 7,3 %. De månedlige rentekostnadene vil med et slikt rentenivå reduseres med i overkant av NOK 600 pr. 100.000 vi nedbetaler. Ordinære avdrag vil utgjøre ca. NOK 125.000 i 2024.

Styret vil derfor fremme forslag til årsmøtet om å foreta en av følgende alternative ekstraordinære innbetalinger for 2024, i tillegg til NOK 200.000,-, som er besluttet og iverksatt.

- Alternativ 1: NOK 200.000,-
- Alternativ 2: NOK 400.000,-
- Alternativ 3: NOK 600.000,-

Det stemmes over disse alternativene på årsmøtet.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar forslag om ekstraordinær innbetaling i 2024 og stemmer over de forskjellige alternativene til beløp.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Røst Alvær	Bogstadveien 60 A
Styremedlem	Kristian Fæste	Flatåsen 15
Styremedlem	Gro Larsgård	Bogstadveien 60 A

### Generelle opplysninger om Sameiet Bogstadveien 60

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Bogstadveien 60 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980910520, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215        36

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

Sameiet Bogstadveien 60 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

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak vært oppfølging av ordinære driftsoppgaver i sameiet. Sameiets økonomi har det siste året vært anstrengt på grunn av økende rentekostnader som resultat av at store vedlikeholdsarbeider over flere år for en stor del er finansiert ved låneopptak. Styret har derfor hatt fokus på tett oppfølging av økonomien gjennom året, og det er kun utført absolutt nødvendig vedlikehold.

Styret har i løpet av 2023 også forhandlet og inngått nye avtaler med vaktmester og renhold.

I løpet av perioden 2014 til 2023 har følgende oppgraderinger blitt gjennomført ut over regulær drift av gården.

- Skifte av hovedport (denne burde kanskje også skiftes på nytt)
- Rehabilitering av tak
- Installasjon av sentralt brannvarslingsanlegg
- Installasjon av brannsikre vinduer i oppgangene
- Skifte av inngangsdører til leiligheter og fellesrom
- Brannsikring av kjeller
- Maling av oppganger
- Utbedring av vann og avløpsledninger
- Oppgradering av fasade og balkonger

Styret har avholdt 8 styremøter i 2023.

I tillegg ble det avholdt et ekstraordinært sameiermøte i januar 2023 hvor sameiets finansielle situasjon ble gjennomgått i detalj, og hvor det ble vedtatt ekstraordinær innbetaling av totalt kr. 800.000 til nedbetaling av gjeld og styrking av arbeidskapital.

Styret foreslår at vedlikehold også i 2024 begrenses til det aller nødvendigste, og at ytterligere oppgraderinger settes på vent til vi har en bedre finansiell situasjon i sameiet.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

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

### **Resultat**

Årets resultat kr 746.329,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det ble i 2023 betalt ned på lånene med kr 636.815,-, hvorav kr 136.815,- var ordinære avdrag og kr 500.000,- ekstraordinær innbetaling (iht. vedtak).

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 150.972,- for 2024”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bogstadveien 60.

### **Lån**

Sameiet Bogstadveien 60 har 2 lån i OBOS-banen.

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Det er gjort vedtak om ekstra innkrevinger i 2024 for å styrkelikviditeten og foreta ekstra nedbetaling på gjeld.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BOGSTADVEIEN 60

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BOGSTADVEIEN 60.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balanse per 31. desember 2023</li> <li>• Resultatregnskap 2023</li> <li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>
---	---

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Dokumentnummer: 2023-01-01, 07.10.2023, 07.10.2023, 07.10.2023

**SAMEIET BOGSTADVEIEN 60**  
**ORG.NR. 980 910 520, KUNDENR. 7271**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	982 236	832 324	893 000	1 031 000
Andre inntekter	3	806 004	56 323	10 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 788 240</b>	<b>888 647</b>	<b>903 000</b>	<b>1 231 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 525	0	-3 525	-3 525
Styrehonorar	5	-25 000	0	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-8 899	-12 850	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 960	-91 295	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar		0	-2 970	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-8 178	-1 500 586	-48 000	-33 500
Forsikringer		-143 943	-143 682	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-304 102	-256 241	-277 000	-354 000
Energi/fyring		-21 790	-33 331	-30 000	-27 500
TV-anlegg/bredbånd		-40 438	-37 613	-40 000	-44 000
Andre driftskostnader	9	-104 006	-94 696	-96 000	-104 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-754 840</b>	<b>-2 173 263</b>	<b>-774 525</b>	<b>-854 925</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 033 400</b>	<b>-1 284 616</b>	<b>128 475</b>	<b>376 075</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	17 456	15 898	0	0
Finanskostnader	11	-304 527	-196 595	-242 000	-321 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-287 071</b>	<b>-180 697</b>	<b>-242 000</b>	<b>-321 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>746 329</b>	<b>-1 465 314</b>	<b>-113 525</b>	<b>55 075</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 465 314		
Reduksjon udekket tap		746 329	0		

**SAMEIET BOGSTADVEIEN 60**  
**ORG.NR. 980 910 520, KUNDENR. 7271**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		135	12 850
Kundefordringer		0	9 312
Forskuddsbetalte kostnader		15 337	22 194
Andre kortsiktige fordringer	12	801	801
Driftskonto OBOS-banken		189 757	96 601
Sparekonto OBOS-banken		680	662
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>206 709</b>	<b>142 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 709</b>	<b>142 420</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-4 288 547	-5 034 876
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 288 547</b>	<b>-5 034 876</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 439 520	5 076 335
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 439 520</b>	<b>5 076 335</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 999	93 028
Leverandørgjeld		4 385	3 625
Påløpte renter		28 471	1 557
Påløpte avdrag		9 882	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 751
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 737</b>	<b>100 961</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 709</b>	<b>142 420</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Sameiet Bogstadveien 60

Bjørn Røst Alvær /s/

Kristian Fæste /s/

Gro Larsgård /s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	982 236
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>982 236</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ekstraordinær innbetaling fra beboerne	800 000
Viderefakturert varmtvann	6 000
Regnskapskorrigeringer	4
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>806 004</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</b>

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 2022/2023, og er på kr 25 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 899.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 178
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 178</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-197 415
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-104 519
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-304 102</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 623
Vaktmestertjenester	-38 926
Renhold ved firmaer	-45 564
Andre fremmede tjenester	-7 720
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Bankgebyr	-2 673
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 006</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 202
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	65
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 171
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 456</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 681
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-214 613
Renter på leverandørgjeld	-233
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-304 527</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Beboer fakturert for økning av felleskostnader	801
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>801</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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



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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-2 285 000	
Nedbetalt tidligere	527 623	
Nedbetalt i år	576 054	
		-1 181 323

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-3 324 669	
Nedbetalt tidligere	5 711	
Nedbetalt i år	60 761	
		-3 258 197
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 439 520</b>

## **ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET**

### **Kontaktinformasjon styret**

Styret kan kontaktes på e-post: [bogstadveien60@styrerommet.no](mailto:bogstadveien60@styrerommet.no).  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### **Vaktmester**

Sameiet Bogstadveien 60 har avtale om vaktmestertjeneste med Majorservice. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenester selv.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Majorservice om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret

### **Vaskeri**

Sameiet har fellesvaskeri.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91841782. 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](mailto: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, blir seksjonseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 7271 Selskapsnavn: Sameiet Bogstadveien 60

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BOGSTADVEIEN 60**

---

Møtedato: 08.04.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Bogstadveien 41 A, Majorstuen. ShareSpaces på ringeklokken.

Til stede: **13** seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt **13** stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Bjørn Alvær.

---

**Konstituering****1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Bjørn Alvær foreslått.

**Vedtak: Valgt**

**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent.**

**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som protokollfører ble Kristian Fæste foreslått.

Som protokollvitne ble Stig Karlsen foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

**5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023****A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent.**

**B Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent.**

---

**6. Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 25.000,-.

**Vedtak: Godkjent.**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7. Ekstraordinær innbetaling 2024 – forslag fra styret

#### Saksframstilling:

Styret foreslår at sameiet også i 2024 foretar en ekstraordinær nedbetaling av gjeld. Gjelden er pr. 31. oktober 2023 på totalt NOK 4.459.809, og den nominelle renten er for tiden 7,3 %. De månedlige rentekostnadene vil med et slikt rentenivå reduseres med i overkant av NOK 600 pr. 100.000 vi nedbetaler. Ordinære avdrag vil utgjøre ca. NOK 125.000 i 2024.

Styret vil derfor fremme forslag til årsmøtet om å foreta en av følgende alternative ekstraordinære innbetalinger for 2024, i tillegg til NOK 200.000,-, som er besluttet og iverksatt.

- Alternativ 1: NOK 200.000,-
- Alternativ 2: NOK 400.000,-
- Alternativ 3: NOK 600.000,-

Det stemmes over disse alternativene på årsmøtet

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar forslag om ekstraordinær innbetaling i 2024 og stemmer over de forskjellige alternativene til beløp.

Det ble gjennomført skriftlig avstemming med følgende resultat:

- Alternativ 0: (ingen innbetaling): 5 stemmer (38,5%)
- Alternativ 1: NOK 200.000,-: 7 stemmer (53,8%)
- Alternativ 2: NOK 400.000,-: 1 stemme ( 7,7%)
- Alternativ 3: NOK 600.000,-: Ingen stemmer

**Vedtak: Årsmøtet vedtok en ekstraordinær innbetaling på NOK 200.000,- i tillegg til tidligere besluttede innbetalinger. Innbetalingene skal gjøres i kvartal 4/24 og kvartal 1/25. Om midlene skal disponeres til drift, investeringer eller nedbetaling av gjeld skal bestemmes av et eget sameiemøte i 4 kvartal.**

### 8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Bjørn Røst Alvær

**Vedtak: Bjørn Røst Alvær valgt for 1 år**

B Som styremedlemmer for 1 år, ble foreslått Gro Larsgård og Kristian Fæste

**Vedtak: Gro Larsgård og Kristian Fæste valgt for 1 år**

Møtet ble hevet kl. 19:30



Bjørn Alvær  
møteleder



Kristian Fæste  
protokollfører



Stig Karlsen  
protokollvitne

Fremmøteliste for Sameiet Bogstadveien 60 (7271) 08.04.2024				
Leil.nr.	Fornavn	Etternavn	Til stede	Fullmakt
00001		Bogstadveien 60 AS	x	
00002		Bogstadveien 60 AS	x	
00003		Bogstadveien 60 AS	x	
00004		Bogstadveien 60 AS	x	
00005		Bogstadveien 60 AS	x	
00006	Gry	Bergstrøm		
00007	Igor	Orlov		
00008	Rønnaug	Roald		
00009	Ståle	Fløtten		
00010	Katariina	Laine		
00011	Helge	Skjelby		
00011	Birgitte Gabrielsen	Røen	x	
00011	Idun Kristin	Kristoffersen		
00012	Hilda Birgitte	Kleppe	x	
00012	Christian Ingeman	Kilvær		
00013	Einar Alf	Løkken		
00013	Ruth Eva Føll	Løkken		
00014	Krishan Kumar	Chhibba		
00015	Harald	Fæste	x	
00016	Stig	Karlsen	x	
00016	Siri	Bynke		
00017	Bjørn Røst	Alvær	x	
00018	Knut Olai	Øverberg		
00019	Harald	Fæste	x	
00020	Jon	Løyland	x	
00021	Gro	Larsgård	x	

Totalt representert 13  
Andel representert 62 %

Varsel på vibbo.no 15.11.223

## Ekstraordinært Sameiemøte 23.01.2024

Oppdatert av Bjørn Røst Alvær 15. november 2023

Innkalling til ekstraordinært sameiemøte i Sameiet Bogstadveien 60.

Tid: 23.01.2024 kl 18.00.

Sted: Bogstadveien 41a, Oslo. (Inngang Schultzgt, vis à vis Baker Hansen). Share Spaces på ringeklokken.

Vel møtt!

**Styret**

Sameiet Bogstadveien 60



## Likviditet 2024

Siden det ekstraordinære årsmøtet i fjor hvor vi besluttet en ekstraordinær innbetaling i tillegg til økning av de månedlige felleskostnadene har rentene steget betydelig. Det samme har de kommunale avgiftene og forsikringene som utgjør de aller største kostnadene i sameiet. Styret har forhandlet serviceavtaler for å holde øvrige kostnader så lave som mulig. Situasjonen er på ingen måte like prekær som på samme tid i fjor, men sameiet har likevel behov for å styrke likviditeten med totalt ca. Kr. 250.000 for å kunne dekke sine forpliktelser også i 2024.

Styret har på vegne av sameiet besluttet å gjøre dette på følgende måte:

1. Administrativ økning av de månedlige innbetalingene med 5% fra 1/1-24. Dette tilsvarer en styrking av likviditeten med ca. 50.000 på årsbasis.
2. Innbetaling av likviditetstilskudd, samlet kr 200.000 fordelt på kr. 100.000 i april og 100.000 i september. Den enkelte seksjons andel framkommer av tabellen under.
3. I tillegg foreslår styret at sameiet også i 2024 foretar en ekstraordinær nedbetaling av gjeld. Gjelden er pr. 31. oktober 2023 på totalt kr. 4.459.809, og den nominelle renten er for tiden 7,3 %. De månedlige rentekostnadene vil med et slikt rentenivå reduseres med i overkant av 600 kr pr. 100.000 vi nedbetaler. Ordinære avdrag vil utgjøre ca. 125.000 i 2024. Styret vil derfor legge frem forslag på et ekstraordinært sameiemøte tirsdag 23 januar om å foreta en av følgende alternative ekstraordinære innbetalinger i tillegg til pkt. 1 og 2 over (se tabell under)

Alternativ 1: 200.000

Alternativ 2: 400.000

Alternativ 3: 600.000

## Ekstraordinært sameiemøte:

Tid: Tirsdag 23 januar kl. 18:00

Sted: Bogstadveien 41 a, inngang Schultz gate vis a vis Baker Hansen (Share spaces på ringeklokken)

Sameiet Bogstadveien 60

Seksjon.nr.	Andel	Punkt 1. Økning i felleskostnader fra 1/1-24		Punkt 2 likviditetsfiskudd		Punkt 3 ekstraordinær nedbetaling av gjeld		
		Felleskost des. 23	Felleskost jan. 24	April	September	200.000	400.000	600.000
1	9,11 %	7.458	7.831	9.112	9.112	18.223	36.446	54.670
2	1,37 %	1.123	1.179	1.372	1.372	2.743	5.486	8.229
3	7,05 %	5.774	6.062	7.054	7.054	14.107	28.214	42.322
4	5,27 %	4.311	4.527	5.267	5.267	10.534	21.068	31.602
5	4,95 %	4.050	4.252	4.948	4.948	9.895	19.791	29.686
6	2,42 %	1.982	2.081	2.421	2.421	4.842	9.683	14.525
7	5,47 %	4.481	4.705	5.475	5.475	10.949	21.898	32.847
8	4,95 %	4.050	4.252	4.948	4.948	9.895	19.791	29.686
9	3,05 %	2.500	2.625	3.054	3.054	6.107	12.215	18.322
10	2,42 %	1.982	2.081	2.421	2.421	4.842	9.683	14.525
11	4,79 %	3.922	4.118	4.791	4.791	9.582	19.164	28.746
12	5,47 %	4.481	4.705	5.475	5.475	10.949	21.898	32.847
13	4,95 %	4.050	4.252	4.948	4.948	9.895	19.791	29.686
14	3,05 %	2.500	2.625	3.054	3.054	6.107	12.215	18.322
15	2,42 %	1.982	2.081	2.421	2.421	4.842	9.683	14.525
16	7,87 %	6.439	6.761	7.866	7.866	15.733	31.465	47.198
17	9,21 %	7.543	7.920	9.215	9.215	18.429	36.859	55.288
18	4,95 %	4.050	4.252	4.948	4.948	9.895	19.791	29.686
19	3,05 %	2.500	2.625	3.054	3.054	6.107	12.215	18.322
20	3,37 %	2.759	2.896	3.370	3.370	6.740	13.480	20.220
21	4,79 %	3.922	4.118	4.791	4.791	9.582	19.164	28.746
Sum	100,00 %	81.854	85.947	100.000	100.000	200.000	400.000	600.000

## HUSORDENSREGLER FOR BOGSTADVEIEN 60

1. Gårds plass, portrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne slik som kasser, sportsartikler, barnevogner og lignende. Sykler skal settes på anvist sted.
2. Sjøppelskuret skal holdes i orden. Papp skal kastes i grønn beholder og øvrig søppel i grå beholder. Dersom søppel skal oppbevares i fellesområdet i forbindelse med flytting skal en i Styret varsles.
3. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til felles kjeller- og loftsrom.
4. Spikring i vegger, dører og karmen er ikke tillatt i fellesområdet.
5. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten eller ved regn. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, skal det påses at vinduet etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå dersom skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong plikter beboer å fjerne snø og is fra denne.
6. Dersom ved skal lagres i kjeller, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Rå ved må ikke lagres i kjeller.
7. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygården mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing må ikke forekomme.
8. Beboer må bekoste nye nøkler ved tap. Kontakt Birgitte Gabrielsen for bestilling av ny nøkkel til fellesarealer.
9. Alle beboerskifter skal varsles Styret.

Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand og fremleiere eller andre beboer har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

### Kontaktinformasjon Styret:

Styreleder: Bjørn Alvær tlf: 93 25 10 32

Styremedlem: Kristian Fæste tlf: 92 01 44 01 og Birgitte Gabrielsen tlf: 91 83 43 09

# VEDTEKTER FOR SAMEIET BOGSTADVEIEN 60

Mellom seksjonseierne i Bogstadveien 60, 0366 Oslo, gnr. 215, bnr. 36, er følgende vedtekter vedtatt som bindende for sameierne.

## § 1.

Sameiet består av 21 seksjoner, og dets navn skal være Sameiet Bogstadveien 60. Sameiets medlemmer består av eierne av seksjonene i Bogstadveien 60.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av biloppstillingsplasser. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at de seksjonseiere som berøres samtykker i det.

## § 2.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre, samt å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet. Videre er formålet å fremme trivsel og samhold mellom beboerne.

## § 3.

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret har fullmakt til å fastsette husordensregler for sameiet inntil disse vedtas på sameiemøtet. Den daglige virksomhet kan utøves av en ansatt forretningsfører.

Styret består av 3 medlemmer som velges av sameiemøtet for 2 år av gangen. Styremedlemmene kan gjenvelges. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er tilstede etter lovlig, skriftlig innkalling til samtlige medlemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme utslagsgivende. Som styremedlemmer kan bare velges sameiere og deres husstandsmedlemmer. Hvis sameieren er en juridisk person, stiftelse eller liknende, kan representant for denne velges. Styremedlemmer som avhendes sine seksjoner, trer samtidig ut av styret.

Formannen velges direkte av sameierne på sameiermøtet.

#### § 4.

Til å revidere sameiets regnskaper engasjeres en registrert eller statsautorisert revisor som velges på sameiemøtet.

#### § 5.

Ordinært sameiermøte holdes en gang i året innen utgangen av april måned. Sammen med innkallelsen som skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og sakliste for øvrig.

Sameiermøtet behandler:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Årsregnskap
4. Budsjett
5. Valg av styremedlemmer
6. Valg av revisor
7. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet, må sendes styret skriftlig innen 21 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst 7 medlemmer skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme hvis annet ikke er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme utslagsgivende.

---

En seksjon representerer kun en stemme.

I sameiermøtet har hver sameier like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til sine egne. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Likeledes skal de avgitte stemmer representere minst 14 seksjoner.

#### § 6.

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men seksjonene kan ikke benyttes til annet enn bolig/forretning i h.h.t. reguleringsbestemmelsene. Sameiets styre skal underrettes om overdragelse og om utleie.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak som blir fattet av sameiermøtet eller styret.

## § 7.

Beboerne plikter å følge de husordensregler og vedtak som til enhver tid er vedtatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

## § 8.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter a-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier, basert på budsjett.

Unnløtelse å betale de utliknede andeler av fellesutgiftene etter påkrav ansees som vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold fra beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten og selge seksjonen.

## § 9.

Styret i sameiet skal sørge for at det opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av påregnelige fremtidige utgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

## § 10.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett av styremedlemmene i fellesskap, alternativt 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan engasjere og si opp forretningsfører.

---

## § 11.

For øvrig skal lov om eierseksjoner gjelde.

## § 12.

Sameiet kan ikke oppløses.

\*\*\*\*\*



## 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/en/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bogstadveien 60C  
0366 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Heidi Siri Petersen**Telefon:** 906 93 484  
**E-post:** heidi.siri.petersen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre