

aktiv.





Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 9 750,-
Total ink omk.: Kr 4 609 750,-
Felleskostn.: Kr 7 135,-
Selger: Oleksandr Zaitsev

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 46/48 kvm
Tomtstr.: 1215 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1006240159

Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Bogstadveien 30 A!
Her får dere et lyst og moderne hjem i supersentrale omgivelser. Leiligheten fikk et betydelig løft i 2023 med bla. nytt gulv, malte flater, nytt kjøkken og oppusset bad. Varme dager kan tilbringes på den solrike, felles takterrassen. Her kan dere virkelig ta med dere flyttelasset og flytte rett inn!

Lys og gjennomført 2-R i 5. etasje:
Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
Spesielt store vinduer med dype karmen og god takhøyde sikrer rikelig med lys og luft
Overflater, kjøkken og bad ble oppgradert i 2023
Stort, delikat baderom pusset opp i 2023 med opplegg for vaskemaskin
Sosial, åpen stue og kjøkkenløsning
Bod for lagring
Heis
Felles takterrasse
Gangavstand til absolutt alt byen har å by på!



Innhold

Velkommen	2
Velkommen inn!	6
Lys og sosial stue	10
Stilrent kjøkken	14
Innbydende soverom	16
Delikat baderom	18
Om eiendommen	22
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96



Fra Bogstadveien er det enkelt adkomst inn til bygget. Ta heis og trapper til 5. etasje.

Velkommen inn!

I det dere trer over dørstokken, forstår dere umiddelbart hvilket lyst og gjennomført hjem dette er. Gangen er romslig med plass til klær og sko. Langs den ene veggen er det bygget en svært praktisk, dyp skyvedørsgarderobe med speilfronter som strekker seg fra gulv til tak. Her kan både yttertøy og vaskeutstyr gjemmes bort. Det lekre gulvet og de lyse, malte flatene sikrer en hyggelig velkomst.





Boligen har en sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe dagens eiere selv har satt stor pris på.

Lys og sosial stue

Det første som fanger oppmerksomheten er det store vinduene med dype karmen som sikrer godt med naturlig lys, så vel som fantastisk utsyn mot de gamle, ærverdige byggene! Rommet er del inn i tre naturlige soner med stue, spisestue og kjøkken. I stuen er det naturlig plass til sofa, bord og TV-benk. Her er det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. De nymalte flatene og det lekne gulvet fra 2023 gir rommet er modere og stilrent preg.





Her kan dere sosialisere og kokkелere på samme tid!

Stilrent kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og delikat med en mørkere innredning som strekker seg helt opp til taket. Det er godt med oppbevaringsplass som gjør det enkelt å holde orden. På motsatt side av innredningen er det også plassbygget et helskap og nisje for kjøleskap. Av hvitevarer følger koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Innbydende soverom

Fra stuen er det adkomst til det innbydende soverommet. Rommet er stort med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og skrivebord. Stort vindu med dype karmmer gir et lyst og luftig soverom. Langs den ene veggen er det etablert en stor skyvedørsgarderobe med rikelig med oppbevaringsplass.



Delikat baderom

Badet ble betydelig oppgradert med ny membran, gulv- og veggfliser og ny innredning i 2023.

Her får dere alt dere trenger med servant med underskuffer, speilskap med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er også plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 2 m² Kjellerbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,4m².

Bod er merket med nr.507.

Bod arealer utgjør til sammen 2m² BRA-E.

Leiligheten er målt til 45,5m² og avrundet opp til 46m², dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1215 m²

Regulering av festeavgift

Festeavtalen løper til 2040. Regulering av festeavgiften skal skje hvert 10 år. Sist regulering fant sted for 2022. Neste regulering skal skje fra 1.januar 2023. Hvilke rettigheter avtalepartene i festeforholdet vil ha ved utløpet av festekontrakten i 2040 vil bero på lovgivningen og bruken av eiendommens arealer ved festeavtalens utløp.

Festekontrakt datert

16.11.1950.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer fra 1992.

Entredør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Dører

Entredør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørbliader i malt utførelse.

Det er dørbliad i skyvekarm mot soverom.

Dørbliader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Badet var totalrenovert i Mai 2023

Arbeid utført av Ab Elektroinstallasjon AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ny membran installert

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

Ja, kun av faglært

Elektroanlegg i badet var totalrenovert, stikkontakter og ledninger i leiligheten var byttet pga av tidligere

feilinstallasjon, 2 nye kurs til sikringsskap

Arbeid utført av Ab Elektroinstallasjon AS

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

Det var utført kontroll av Elvia AS (saksnummer 5340782) den 10.08.2023 og ingen avvik var funnet

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

Rundt 2017 oppstod det uenigheter i AS Bogstadveien 30 Byggeselskap knyttet til beregningen av husleie for leietakerne/aksjonærene. Tvisten gjelder hvorvidt krav om etterberegning av husleie og særutgifter for 2017, 2018, 2019 og første halvår i 2020. Saken er nå avsluttet etter høyesterett dømte at småeiere skal kompenseres og det var utført i 2023.

Tilleggskommentar

Gulv var byttet til parkett, veggene ble utjevnet og nymalt, taket og vinduer nymalt.

Standard

Tilbygg / modernisering

2023 Overflater Maling av vegger, legging av nye gulv.

2023 Bad Oppussing av bad.

2023 El-arbeid Montering av nytt El-anlegg på bad, arbeidet er utført av AB Elektroinstallasjon.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av dekke.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

Annet:

Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:

Det er skjulte vannrør til installasjonene.
Hovedstoppekran:
Kraner er plassert i kjøkkenbenk,
kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Avløpsrør
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon
Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventiler i yttervegg.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.
samsvarserklæring på hele anlegget.
Det er foretatt EI-tilsyn av leiligheten i 2023.
EI-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer i stue og soverom tar i karm.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er behov for justering av vinduer, da hengsler slites unødig.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.
I følge dagens eier, er det benyttet smøremembran på gulv og vegger.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
LEILIGHET > BAD
Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er smurt på mye flislim rundt sluk, dette gjør at det er for trangt å få opp vannlås for

rengjøring i sluk.
Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning
Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.
LEILIGHET > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
For at garnityr skal kunne få TG1, må det etableres lekkasje sikring fra sisternen.
Eller fremlegge dokumentasjon på løsning, for innebygget sisternen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken:
Avtrekk
Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
LEILIGHET > STUE/KJØKKEN
Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger
Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberrør.
Bad:
Det er skjulte vannrør til installasjonene.
Hovedstoppekran:
Kraner er plassert i kjøkkenbenk, kraner er testet og fungerer tilfredstillende.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type og får TG1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig avtrekk fra ventiler i yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever

egget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er

kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen tiluftskanal på soverom, lufting via å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.

Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Det er foretatt EL-tilsyn av leiligheten i 2023.

EL-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

Inntak og sikringsskap

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

26750498

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info formuesverdi

Etter dom i lagmannsretten er selskapet klassifisert

som et boligaksjeselskap. Selskapet imøtekommer ikke vilkårene for deltakerligning av aksjonærene. I denne forbindelse er driften av selskapet skattepliktig som et ordinært aksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene basert på areal/husleie e.l., men iht. antall aksjer som leieretten er knyttet til. Pr. 01.01.2023 var ligningsverdien pr. aksje kr. 60.011,-

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

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, vaktmester, festavgift, kommunale avgifter, fjernvarme, felles forsikring, renhold, serviceavtaler, renovasjon, drift og vedlikehold.

Husleie kr. 6.366,-

Renovasjon kr 242,-

Kabel-tv kr. 527,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7135

Kommentar fellesgjeld

Etter dom i lagmannsretten er selskapet klassifisert som et boligaksjeselskap. Selskapet imøtekommer imidlertid ikke vilkårene for deltakerligning av aksjonærene. I denne forbindelse er driften av selskapet skattepliktig som et ordinært aksjeselskap og det anbefales derfor at man gjennomgår selskapets årsregnskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene basert på areal/husleie e.l., men iht. antall aksjer som leieretten er knyttet til. Pr. 01.01.2023 var ligningsverdien pr. aksje kr. 60.011,43,- (skatteoppgjøret 2022).

Prinsippene for husleiefordeling til dekning av selskapets kostnader mv ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.mars 2023.

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Bogstadv 30 Byggeselskap AS

Organisasjonsnummer

921772548

Om aksjeselskapet

Aksjelaget Bogstadveien 30 består av 68 boligeneheter og 13 næringslokaler.

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap ble stiftet i 1950. Bygget ble ferdigstilt i 1952 og består per i dag av to etasjer med næringslokaler og seks etasjer med boliger. 68 boligeneheter og 13 næringslokaler. Det er 1314 aksjer i selskapet. To aksjonærer har pr. i dag flertallet på 50,6 prosent av aksjene i AS Bogstadveien 30 Byggeselskap.

Det har vært et tvist i selskapet vedr. avregning av husleie, felleskostnader og særkostnader mellom en stor gruppe aksjonærer selskapet v/styret. Saken har vært til behandling i Oslo Tingrett og i Lagmannsretten. Det foreligger dom fra Lagmannsretten avsagt 17.juni 2022, deler av denne dommen ble anket av selskapet, anken ble avslått i Høyesterett. I dommen fastslo Lagmannsretten at selskapet var et boligaksjeselskap i relasjon til boliglovgivningen. Det forhold at lagmannsrettens dom fastslår at selskapet er et boligaksjeselskap, betyr at deler av borettslagsloven, herunder kap. 5 får anvendelse for selskapet. Dette innebærer bl.a. at felleskostnadene skal fordeles etter en bestemt fordelingsnøkkel som ikke kan endres av selskapet uten de berørte aksjonærers samtykke. Tvisten har omhandlet hva som er riktig fordeling og det er basert på dommen og etterfølgende generalforsamlingsvedtak 22.03 d.å. avklart at følgende prinsipper gjelder:

Selskapets samlede kostnader, herunder avdrag på lån, skal fordeles iht vedlagte fordelingsnøkkel for hver enkelt aksjonær. Dette gjelder ikke kostnader som ikke skal fordeles på alle aksjonærene p.t kabel-TV/ internett og renovasjon til husholdningene som begge skal fordeles pr. brukerenhet og/eller nye kostnader der generalforsamlingen fastsetter en annen fordelingsnøkkel. Kostnader som i dag inngår i felleskostnadene, skal ikke senere omdefineres til særkostnader som fordeles etter andre prinsipper enn husleiefordelingsnøkkel. Dette er likevel ikke til hinder for at generalforsamlingen kan beslutte at en tjeneste som inngår som en felleskostnad kan avvikles.

Hva gjelder skattelovgivning er partene enige om at selskapet skal lignedes som et vanlig aksjeselskap.

Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene basert på areal / husleie e.l., men iht antall aksjer som leieretten er knyttet til.

Pr. 01.01.2023 var ligningsverdien pr aksje kr. 60.011,43,- (skatteoppgjøret 2022) ref. info fra forr.fører brev. Siden selskapet lignedes som et ordinært AS, vil gjelden påvirke aksjenes ligningsverdi. Gjelden må imidlertid betjenes av selskapet og gjeldens størrelse og hva selskapet må betale i renter og avdrag vil igjen påvirke husleie/ felleskostnader. Renter og avdrag fordeles på aksjonærene basert på den vedtatte husleiefordelingsnøkkel på samme måte som selskapets driftskostnader.

I etterkant av rettssaken har selskapet jobbet med å fordele felleskostnader på en rettferdig og korrekt måte i henhold til lover og regler, samt fastsatt brøk. Det ble i tillegg vurdert å saksøke det gamle styret for styreansvar i forbindelse med alle kostnader til rettssaken. Etter ekstraordinær generalforsamling av 22. mars 2023 ble det vedtatt å inngå forlik med det gamle styret i stedet for å inngå ny rettsvist. Det ble i tillegg orientert og vedtatt ny fordeling av felleskostnader som vil gjelde fra 1.mai 2023. Protokoll fra møtet ligger vedlagt.

Se vedlegg til salgsoppgave:

Innkalling til ekstraordinær og ordinær generalforsamling

for ytterligere informasjon om tvistesaken.

Følgende kan oversendes fra megler ved forespørsel:

- Dom fra Oslo tingrett

- Dom fra Borgarting lagmannsrett

- Informasjon til aksjonærene i AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av selskapet og vil kunne påvirke husleien fremover i tid.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets serielån med restgjeld kr. 7 777 000,- pr. 31.07.2024, det er kvartalsvise avdrag på kr 101 000,-.

Selskapets serielån med restgjeld kr. 6 622 000,- pr. 31.07.2024, det er kvartalsvise avdrag på kr. 149 000,-

Lånene har løpetid til i oktober 2024 ihht gjeldende nedbetalingsplan, det vil da ifølge Handelsbanken bli foretatt en refinansiering av restgjelden.

Renten på lånene er pt. 6.80%.

Selskapet har en kassakreditt på kr. 2 mill, pr. 31.07.2024 ikke benyttet. Renten på kassakreditten er p.t. 8,95% pr år og provisjon på 0,25 % pr. kvartal.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i aksjelaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler.

Dyrehold

Det fremkommer ikke av aksjelagets vedtekter at det foreligger hinder for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Alle Tall AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 37 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:

301/214/37:

31.05.1951 - Dokumentnr: 301547 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 19,200

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

ANFØRT PRIORITET: FOR INNTIL 3280000

06.07.1954 - Dokumentnr: 306037 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Skoglund Peder A

Løpenr: 1168749

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

UTLEIER: BOGSTADVEIEN 30 BYGGESELSKAP AS

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 7,000

ÅRLIG AVGIFT NOK 5,000

LEIE MOT INNSKUDD

MED FLERE BESTEMMELSER

06.03.1997 - Dokumentnr: 14162 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Tveito Tone

Fnr: 130863 47665

Rettighetshaver: Winnem Hege Elisabeth

Fnr: 100871 36030

FRAMLEIEAVTALE

Gjelder avtale: 306037/1954

Leietid 5 år

Fra dato 01/05/1996 TIL 30/04/2001

Leie 13.000 pr. mnd

02.02.1998 - Dokumentnr: 5895 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Grant Thornton Statsaut Revisorer D

Org.nr: 965 389 873

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Leietid 10 år deretter oppsigelsesfrist.

Fra dato 31/12/1997 Leie 500.000 pr. år

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om regulering av leien

Areal ca 1000 m2

Med flere bestemmelser

20.01.2000 - Dokumentnr: 3968 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Eba Eiendom Ans

Org.nr: 975 259 471

LEIEAVTALE

Fra dato 01/07/1998

Leie 356.700 pr. år

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

10.12.2002 - Dokumentnr: 81292 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Bogstadveien 30 Eiendom AS

Org.nr: 990 554 323

LEIEAVTALE

Fra dato 02/09/2002

Leie 194.640 pr. år

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Prior.vik. for panteheftelser med Sparebankkkreditt

as som

rettighetshavere

Transport av rettighet

Fra: Tordenskioldsgate 6 AS

Org.nr: 977 045 215

Til: Bogstadveien 30 Eiendom AS

Org.nr: 990 554 323

10.12.2002 - Dokumentnr: 81334 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Bogstadveien 30 Eiendom AS

Org.nr: 990 554 323

LEIEAVTALE

Fra dato 02/09/2002

Leie 23.400 pr. år

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Prior.vik. for pengeheftelser med Sparebankenes
Kreditselskap as

Transport av rettighet

Fra: Tordenskioldsgate 6 AS

Org.nr: 977 045 215

Til: Bogstadveien 30 Eiendom AS

Org.nr: 990 554 323

16.05.2006 - Dokumentnr: 34033 - Leieavtale

Gjelder feste

Leietid: 5 år

Fra dato: 01/01-2006

Leie: NOK 16 500 pr. mnd

Rettighetshaver: Tveito Tone

Fnr: 130863 47665

Med flere bestemmelser

06.12.2016 - Dokumentnr: 1133170 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Bogstadveien 30 Eiendom AS

Org.nr: 990 554 323

Gjelder leiekontrakt for butikklokale nr. 1 i 1. etasje

Bestemmelse om overdragelse

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

03.05.1861 - Dokumentnr: 919858 - Bestemmelse

om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

31.05.1951 - Dokumentnr: 301547 - Bestemmelse

om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

31.05.1951 - Dokumentnr: 301547 - Festekontrakt -
vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 19,200

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

ANFØRT PRIORITET: FOR INNTIL 3280000

05.06.1953 - Dokumentnr: 301625 - Erklæring/avtale

ang. begrensninger i utleiemulighetene

05.06.1953 - Dokumentnr: 301626 - Bestemmelse

om bebyggelse

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra gnr 214 bnr 36.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1861 - Dokumentnr: 900006 - Opprettelse av

matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA L. NR. 42 C

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på
eiendommen datert 13.05.1939.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.05.1939.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Den ligger i et
område regulert til boligformål. Reguleringen har
betegnelsen "Byggeområde for boliger U 1,0-1,5".
Etter reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.7.77.
Endret reg. best. S-2934, vedtaksdato, 1.10.87.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Brannforskriftene krever at selskapet holder oversikt
over beboere i eiendommen. Ved utleie plikter
aksjonærene å meddele Byggforvaltning As om
leietakere i boligen.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontrakt grunnlag

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,
gjærne 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

4 600 000 Prisantydning

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
9 750 Transportgebyr

9 750 Omkostninger totalt
16 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 609 750 Totalpris. inkl. omkostninger
4 616 950 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 619 750 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 9 750

Betalingsbetingelser

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Oppdragsansvarlig

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

13.09.2024

Tilstandsrapport

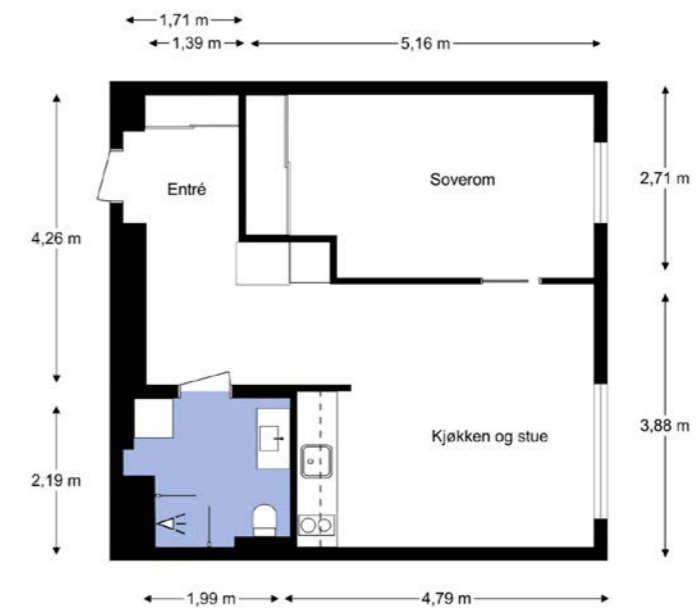
📍 Bogstadveien 30 A, 0355 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 37

Aksjenummer 1370-1371

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 11838-2601

Referansenummer: AG1585

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

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

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

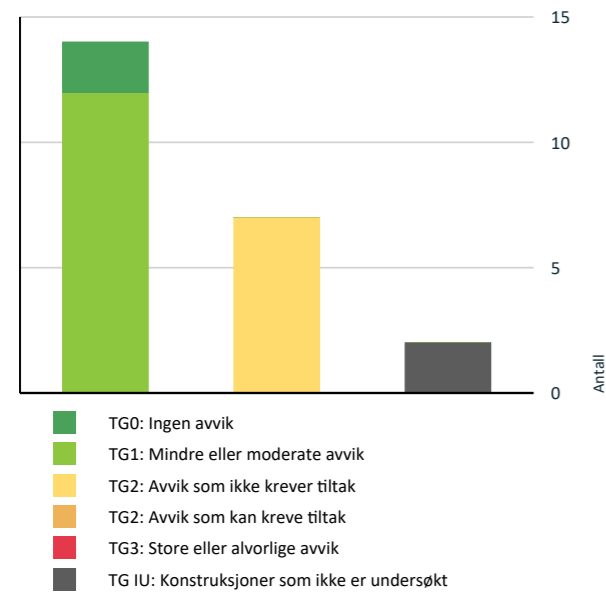
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra plan og bygg. Eldre tegninger kan være vanskelig å tyde, med tydlighet og beskrivelse av romfordeling. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget ut i fra dagens planløsning, da fremskaffede plantegninger er for utydelige.

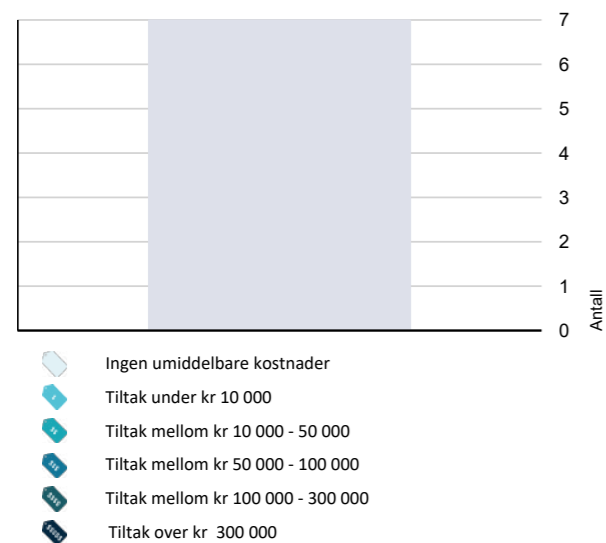
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Bogstadveien 30. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Tilbygg / modernisering

2023	Overflater	Maling av vegger, legging av nye gulv.
2023	Bad	Oppussing av bad.
2023	El-arbeid	Montering av nytt El-anlegg på bad, arbeidet er utført av AB Elektroinstallasjon.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i stue og soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for justering av vinduer, da hengsler slites unødige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entredør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

INNVEDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Tak høyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 9mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørrblader i malt utførelse. Det er dørrblad i skyvekarm mot soverom. Dørrblader, dørridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring. Det ble ikke opplyst om feil på installasjoner/komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2023 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen.

Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

I følge dagens eier, er det benyttet smøremembran på gulv og vegger.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er smurt på mye flislim rundt sluk, dette gjør at det er for trangt å få opp vannlås for rengjøring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For at garnityr skal kunne få TG1, må det etableres lekkasje sikring fra sisternen. Eller fremlegge dokumentasjon på løsning, for innebygget sisternen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbord for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesialutstyr.

Tilkobling for mekanisk avtrekk bør undersøkes, da det er naturlig oppdriftsventiler i leiligheten. Om ventil på bad er tilkoblet ett fellesanlegg, må denne demonteres da det forstyrrer øvrige anlegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, 2-soner platetopp, og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør.

Bad:
Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekran:
Kraner er plassert i kjøkkenbenk, kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type og får TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rørapplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventiler i yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen tiluftskanal på soverom, lufting via å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Badet er oppusset med nytt El-anlegg, arbeidet er utført av AB Elektroinstallasjon AS. Det er fremlagt fakturaer for utført arbeid.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2023. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Strømmåler for leilighet

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport
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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

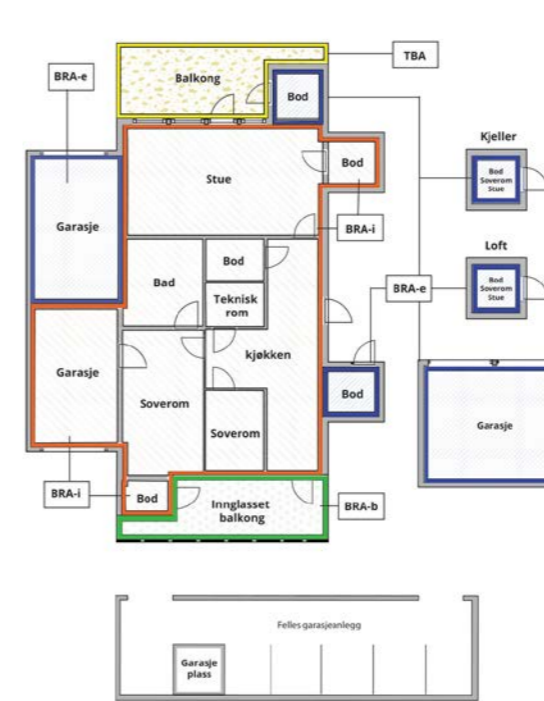
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 målbar 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.



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

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjellerbod		2		2	
Leilighet	46			46	
SUM	46	2			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellerbod		Bod	
Leilighet	Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,4m².
Bod er merket med nr.507.
Bod arealer utgjør til sammen 2m² BRA-E.

Leiligheten er målt til 45,5m² og avrundet opp til 46m²,
dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er innhentet fra plan og bygg.
Eldre tegninger kan være vanskelig å tyde,
med tydlighet og beskrivelse av romfordeling.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten
er ombygget ut i fra dagens planløsning,
da fremskaffede plantegninger er for utydelige.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

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)
Boligbygg med flere boenheter	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	37		0	1215.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bogstadveien 30 A

Hjemmelshaver

Bogstadv 30 AS, Bogstadv 30 Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
507/AS Bogstadveien 30 Byggeselskap	921772548	507	BVF Byggforvaltning	Oleksandr Zaitsev

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

1370-1371

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter og bod-anlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Meglerinfo	13.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eltilsyn Elvia	13.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon El-arbeid	13.09.2024		Gjennomgått	3	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	13.09.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjenning 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG1585>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240159	
Selger 1 navn	
Oleksandr Zaitsev	
Gateadresse	
Bogstadveien 30A	
Poststed	Postnr
OSLO	0355
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	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
5	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OZ

1

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet var totalrenovert i Mai 2023

Arbeid utført av

Ab Elektroinstallasjon AS

Filer

[Ab Elektroinstallasjon AS - Faktura 103710 - Tripletex.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse

Ny membran installert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

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

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

Nei

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

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

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

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

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

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektroanlegg i badet var totalrenovert, stikkontakter og ledninger i leiligheten var byttet pga av tidligere feilinstallasjon, 2 nye kurs til sikringskap
--

Arbeid utført av

Ab Elektroinstallasjon AS

Filer

[Ab Elektroinstallasjon AS - Faktura 104031 - Tripletex.pdf](#)

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

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

Det var utført kontroll av Elvia AS (saknummer 5340782) den 10.08.2023 og ingen avvik var funnet.

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

Initialer selger: OZ

2

Document reference: 1006240159

Document reference: 1006240159

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 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
- Beskrivelse
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Gulv var byttet til parkett, veggene ble utjevnet og nymalt, taket og vinduer nymalt.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

Document reference: 1006240159

Document reference: 1006240159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oleksandr Zaitsev	00e19f13c07fba890c552e1e 0476ae4b581f07ce	12.09.2024 14:33:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240159

- 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>

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2

0568 Oslo

Mail: mathea.gamst@aktiv.no

Deres ref.: 1006240159

Vår ref.: 800.545

Dato: 30. august 2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Aksjeselskap

Selskapets navn: AS Bogstadveien 30 Byggeselskap
Organisasjonsnummer: 921 772 548
Adresse: Bogstadveien 30, 0355 Oslo

Aksjeeier

Gnr. / bnr: 214 / 37
Aksje: 1370 - 1371
Leilighetsnummer: 507
Aksjonær: Oleksandr Zaitsev
Adresse: Bogstadveien 30 A, 0355 Oslo

Økonomi

Husleie: Husleie akonto kr. 7.135,- pr mnd (husleie kr 6.366,- + renovasjon kr 242,- + kabel-TV/bredbånd kr 527,-)

Pantsettelse: Vedlagt panteutskrift pr 30.08.2024

Felles lån – vilkår- avdrag Selskapets serielån med restgjeld kr. 7.777.000,- pr 31.07.2024, det er kvartalsvise avdrag på kr 101.000,-
Selskapets serielån med restgjeld kr 6.622.000,- pr 31.07.2024, det er kvartalsvise avdrag på kr 149.000,-

Kommentarer til lånet: Lånene har løpetid til i oktober 2024 ihht gjeldende nedbetalingsplan, det vil da ifølge Handelsbanken bli foretatt en refinansiering av restgjelden.
Renten på lånene er pt 6,80%
Selskapet har en kassekreditt på kr. 2 mill, pr 31.07.2024 ikke benyttet
Renten på kassekreditten er p.t. 8,95% pr år og provisjon på 0,25% pr kvartal

Planlagte oppgraderinger: Ingen kjente pt, som vi er informert om.

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring (Sparebank 1 Skadeforsikring)
Polisenummer: 26750498

Styreleder

Styreleder: Hans Otto Meyer
Telefon: 920 21 341
Mail-adresse: hom@rime.no

Andre relevante opplysninger

Forkjøpsrett/godkjenning: Vi imøteser søknad om godkjenning av overdragelse, jfr vedtektenes § 4, så snart kjøpekontrakt er inngått.

Andre forhold: Etter dom i lagmannsretten er selskapet klassifisert som et boligaksjeselskap. Selskapet imøtekommer imidlertid ikke vilkårene for deltakerligning av aksjonærene. I denne forbindelse er driften av selskapet skattepliktig som et ordinært aksjeselskap og det anbefales derfor at man gjennomgår selskapets årsregnskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene basert på areal/husleie e.l., men iht. antall aksjer som leieretten er knyttet til. Pr 01.01.2023 var ligningsverdien pr aksje kr 60.011,43 (skatteoppgjøret 2022). Prinsippene for husleiefordeling til dekning av selskapets kostnader mv ble vedtatt på ekstraordinær GF den 22. mars 2023. Brannforskriftene krever at selskapet holder oversikt over beboere i eiendommen. Ved utleie plikter aksjonærene å meddele Byggforvaltning AS om leietakere i boligen.

Festeavtale: Eiendommen står på festet grunn. Festeavtalen løper til 2040. Regulering av festeavgiften skal skje hvert 10 år. Siste regulering fant sted for 2022. Neste regulering skal skje fra 1. januar 2032. Hvilke rettigheter avtalepartene i festeforholdet vil ha ved utløpet av festekontrakten i 2040 vil bero på lovgivningen og bruken av eiendommens arealer ved festeavtalens utløp.

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger: Kr. 4.360,- inkl mva – fakturakopi vedlagt, sendt som EHF
Eierskiftegebyr: Kr. 9.750,- inkl mva – inkluderer kjøpers notering, faktura sendes ved mottak av eierskiftemelding
Notering: Kr. 4.250,- inkl mva

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om selskapet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen



Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg Vedtekter og Husordensregler
Innkalling til ekstraordinær Generalforsamling 22. mars 2023
Protokoll fra ekstraordinær Generalforsamling 22. mars 2023
Innkalling til Generalforsamling 11. juni 2024
Protokoll fra Generalforsamling 11. juni 2024
Panteutskrift pr. 30.08.2024
Kopi av festekontrakt
Faktura for megleropplysninger

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO
Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Faktura

Deres ref 1006240159
Utskr.dato 30.08.2024
Vår ref Atle Hjertner
Kundenr 301847 Dato 30.08.2024
Fakturanr 16070 Forfall 09.09.2024
Leilighetskode

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, AS Bogstadveien 30 Byggeselskap Leil nr 507 og aksje nr 1370-1371	1,00	3 488,00	25	3 488,00
		Netto		3 488,00
		Mva 25%		872,00
		Total		4 360,00

5001.06.39139

4 360,00

Kundenr: 301847
Fakturanr: 16070
Dato: 30.08.2024

09.09.2024

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

0030184700000160705

4360 00 4

50010639139



Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Chr. Michelsens gate 2

0568 Oslo

Deres ref: 1006240159

Vår ref.: 545.01

Dato: 30. august 2024

Att: Mathea Regine Gamst Alsvik

PANTEUTSKRIFT

Aksjeselskapet:

Selskap:	AS Bogstadveien 30 Byggeselskap	Org. nummer:	921 772 548
Adresse:	Bogstadveien 30, 0355 Oslo	Aksjer:	1370 – 1371
Kommune:	Oslo	Gnr. /bnr.	214 / 37
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring	Polisenummer:	20642295
Forretningsfører:	Byggforvaltning AS	Org. nummer:	929 981 723

Aksjeinnehavet er registrert med følgende dokumenter:

Aksje 1370 – 1371 Pålydende a kr. 100
Tilknyttet leierett til leilighet nr: 507

Aksjonær:

Oleksandr Zaitsev f. nummer: 29.04.91

Hjemmelsnotering:

21. april 2023

Noterte heftelser:

Dato	Rettighetshaver	Type pant	Prioritet	Beløp
21/4-23	Danske Bank	Pant i adkomstdok.		

For AS Bogstadveien 30 Byggeselskap
Med vennlig hilsen

Espen Andersen

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy allé 111 A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

BOGSTADVEIEN 30 BYGGSELSKAP AS

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 22. mars 2023

Den 22. mars 2023 kl. 17:00 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling for Bogstadveien 30 Byggselskap AS, org nr. 921 772 548, på Felix konferansesenter i Oslo.

- 1 Styrets leder, Sverre E. Koch, åpnet generalforsamlingen. Det var ingen bemerkninger til innkallingen. 1166 (88,74 %) aksjer var representert.
- 2 Koch ble valgt til møteleder for de første 6 punktene på dagsorden og Ole Christian Moen ble valgt til møteleder for pkt. 7. I tillegg ble Torbjørn Ek valgt til å medundertegne protokollen.
- 3 Styrets forslag til vedtak for husleiefordelingsprinsippene f.o.m. 2023 ble gjennomgått. Styrets forslag ble vedtatt uten endringer slik:
*Selskapets samlede kostnader, herunder avdrag på lån, skal fordeles iht. vedlagte fordelingsnøkkel for hver enkelt aksjonær.
Dette gjelder ikke kostnader som ~~ikke~~ ikke skal fordeles på alle aksjonærene, p.t. kabel TV og internett og renovasjon til husholdningene, som begge skal fordeles pr brukerenheter og/eller nye kostnader der generalforsamlingen fastsetter en annen fordelingsnøkkel.
Kostnader som i dag inngår i felleskostnadene, skal ikke senere omdefineres til særkostnader som fordeles etter andre prinsipper enn husleiefordelingsnøkkel.
Disse prinsippene kan ikke endres uten tilslutning fra alle aksjonærene som berøres av endringen.
Dette er likevel ikke til hinder for at generalforsamlingen kan beslutte at en tjeneste som inngår som en felleskostnad utvikles.* SEN
- 4 Styrets forslag til prinsippene for avregningen av for mye/ for lite betalt husleie for 2018 – t.o.m. 2022, ble gjennomgått. Styrets forslag ble vedtatt uten endringer, slik:
 - i) *TV og Internett kostnader for perioden 2018-2021 skal avregnes pr bruker, dvs. at de som ikke har betalt iht. dette vil bli avkrevet disse beløpene.*
 - ii) *Strøm. Disse kostnadene for perioden med fellesstrøm for 2018-2020 avregnes ikke for de som har disponert enhetene i hele perioden 2018 t.o.m. 2022. For de enhetene der det har funnet sted eierskifter i perioden, foretas det en avregning iht. prinsippene i lagmannsrettsdommen.*
 - iii) *Når det gjelder etteroppgjøret for fordeling av fellesutgiftene for 2020 og 2021, så legges husleien som gjaldt for 2019 til grunn, dvs. at de som har betalt den nye husleien f.o.m. august 2020 vil få refundert differansen.*
 - iv) *Når det gjelder husleiene for 2022 og 2023, skal fordelingsnøkkel som vedtas i pkt. 3 benyttes for avregningen av for mye/lite betalt husleie for denne perioden. Dette vil gi små avvik for hver enkelt aksjonær.*
 - v) *For de som er skyldige beløp til selskapet skal det beregnes en avsavnsrente, dvs. en rentesats som ca. tilsvarer årlig gjennomsnittlig rentesats som selskapet har*

betalt på sine lån, og tilsvarende skal de som har beløp til gode, godskrives med samme rentesats.

Koch opplyste at styrets mål var å ha avregningene klare i løpet av noen uker. Det vil bli en spesifisert avregning for alle poster for hver enkelt enhet i selskapet. Koch opplyste videre at det er lagt opp til at det i årene fremover også skal budsjetteres med kr. 1 mill. i overskudd som skal gå til å nedbetale selskapets pantelån.

- 5 Styrets utkast til budsjett ble gjort rede for. Koch opplyste at husleieendringene som følge av vedtaket i pkt. 3 ovenfor, sammenholdt med budsjettet, vil bli iverksatt f.o.m. 01.05. 2023. Koch opplyste videre at det er lagt opp til at det i årene fremover også skal budsjetteres med kr. 1 mill. i overskudd som skal gå til å nedbetale selskapets pantelån.
- 6 Koch opplyste at når styret har klarhet i selskapets lånesituasjon etter at avregningsoppgjørene er foretatt, advokatregninger betalt mv., så vil styret refinansiere det meste av trekkfasilitetene og kassakreditten til langsiktig pantelån for å redusere selskapets rentekostnader. Generalforsamlingen ga sin tilslutning til dette.

Deretter forlot Koch og Odd Ekholt generalforsamlingen og Ole Christian Moen overtok som møteleder.
- 7 Settestyret gjorde rede for sitt arbeid og grunnlaget for forlikavtalen som var sendt til aksjonærene. Det ble truffet slikt vedtak:
«Forlikavtalen ble godkjent og saken er derved avsluttet.»



Sverre E. Koch



Ole Christian Moen



Torbjørn Ek

ANNELDELSE.
15 bl. tegninger.

Ferdig attestert
V.D.

Dupliket I sendt Brennsjefen.

" II " Helseråd.et.

Ekspedisjons-Dokument

angående forretnings- og våningshus

på matr.-nr. 30 Bogstadveien.

Innlevert 12. mai 1939. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 12-5-1939.

D

Sendes hr. reguleringsjefen.
Det anmeldte bygg ligger på gr. nr. 30 Bogstadveien og 28^B Bogstadveien, hvis grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. I.
På nr. 28^B Bogstadveien trives en refusjon i beholdt til opgave av 17-38 kpl 1/2-38 på kr. 751,65 for gaterunnserbetrukkelse. Beløpet forfaller ved nybygg. På nr. 30 Bogstadveien trives følgende refusjoner for gaterunnserbetrukkelse:
1) 7 h.t. opgave av 301-1923 kpl 1/2-23 kr. 1185,80 for grunn til Industrigaten. Beløpet forfaller ved nybygg til Industrigate.
2) 7 h.t. opgave av 28-30 kpl 1/2-30 kr. 2704,50 for gaterunnserbetrukkelse.
3) — — — 17-38 kpl 1/2-38 — 5678,71 som forfaller ved nybygg.
For nr. 28^B og 30 Bogstadveien tilsammen kr. 10320,66

Reg. chefen jr. nr. _____
mot. 1 5 MAJ 1939

Oslo 16/5-39

M. S. Sørensen

S. Lund

M/B

Bogstadveien 30
Oddm sjefens eksp av 16/5 39

VANN- OG KLOAKKVESEN

Sendes herr vannverkssjefen.

Regulerings- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. I med rødt.

Bogstadveien er regulert 25 m. bred.

Dens regulerte reviderte profil ved Industrigatas sørøstside er kote 52,90. Herfra faller den mot sørøst med 1:308 etter midtlinjen til kote 52,70 ved Vipes gates midtlinje.

Fortaustigningen er 15 cm.

Industrigata er regulert 15,7 m bred.

Dens regulerte profil ved Bogstadveiens sørvestside ligger på kote 53,10. Herfra stiger den mot sørvest med 1:48 etter midtlinjen.

Fortaustigningen er 10 cm.

Hensyn må tas til gatas nåværende høyde.

Dunkers gate er regulert 8,5 m bred med byggelinjen 7,5 m trukket tilbake på sørvestsiden.

Gatas regulerte høyde ved Industrigata ligger på kote 54,20. Herfra stiger den med 1:24,4 etter midtlinjen til kote 55,10 og videre med 1:∞

Fortaustigningen er 5 cm.

For eiendommene er regulert indre byggelinjer parallell med reguleringslinjene mot gatene. Bygningens regulerte dybde mot Bogstadveien er 13 m, langs Industrigata 12 m og langs Dunkers gate 11,5 m.

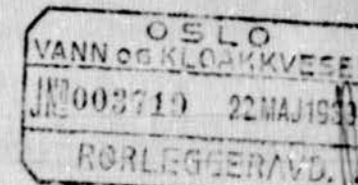
For strøket gjelder byplanvedtekt 171, stadfestet av arbeidsdepartementet 8/3 1939.

Oslo reguleringsvesen den 19. mai 1939.

P.s.

Bogstadveien 28B har annen eier enn nr. 30. Anmeldelsen må forutsettes sendt fram på vegne av begge eller forholdet ordnet dem imellom, eventuelt efter § 38.

D.s.



RETUR

2

3

AH:/AaM.

J.nr. 3719/1939. Matr.nr. 30 Bogstadveien.

Tilbakesendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergolv kote + 51,90 approberes. Det må på grunn av tomtas størrelse legges 2 uttrekk.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter høyde må tverrgående drenering legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergolv og på den side av skillet hvor kjellergolv er høyest. Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vannrett støp, såfremt dette skulle vise seg nødvendig.

Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Minimum vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 39 m.

Ingen bunneledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nødvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av saniteranlegget må forndent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 1. juni 1939.

Attp. *Carl Oulert* *Redaktør*

Bygn. chefens nr. 790/39
mottatt 11 JUN 1939

Bl 16/17
Arvink
Heltor. bet.
Arvink bet.

4

bl. 18/19.

Ad: 30 Bogstadveien.

J.nr. 790/1939 . CB.

Sendes Oslo reguleringsråd til uttalelse i anledning forandring av indre byggelinje.

Oslo den 9. juni 1939.

S. J. J. J.

Neg. chefens nr.
mott 8 - JUN. 1939

HH/B

Bogstadveien 30
Bygn. sjefens eksp av 9/6 39.

Legges fram for reguleringsrådet med slik innstilling:

Unntak fra § 66¹ for avvikelse fra indre byggelinjer anbefales meddelt.

Oslo reguleringsvesen den 12. juni 1939.

Harald Mah

R/GL

Bogstadveien 30.
Bygn. sjef. eksp. av 9/6 39.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Reguleringsrådet gjorde i møte den 13/6 1939

vedtak i samsvar med innstillingen.

Oslo reguleringsvesen, den 19. juni 1939.

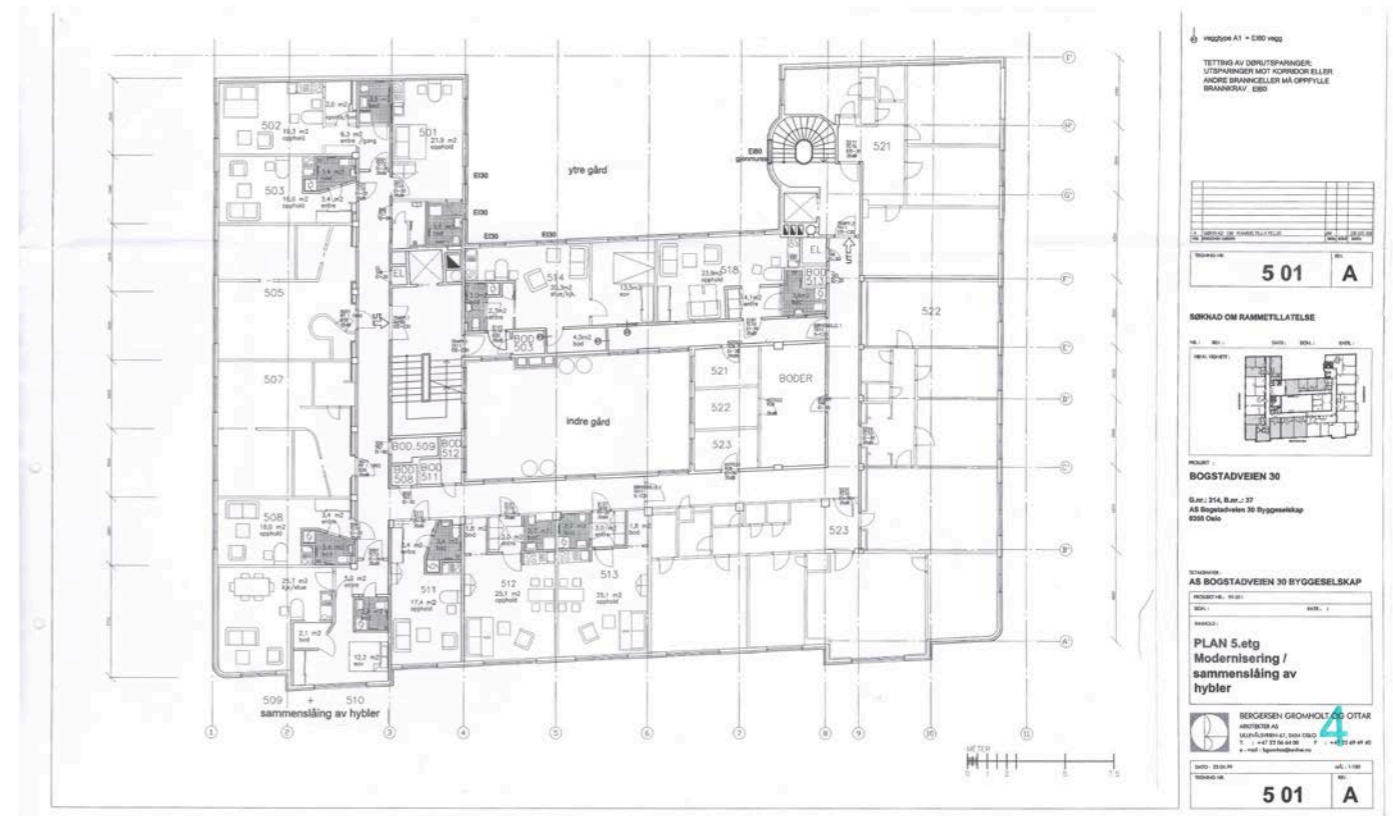
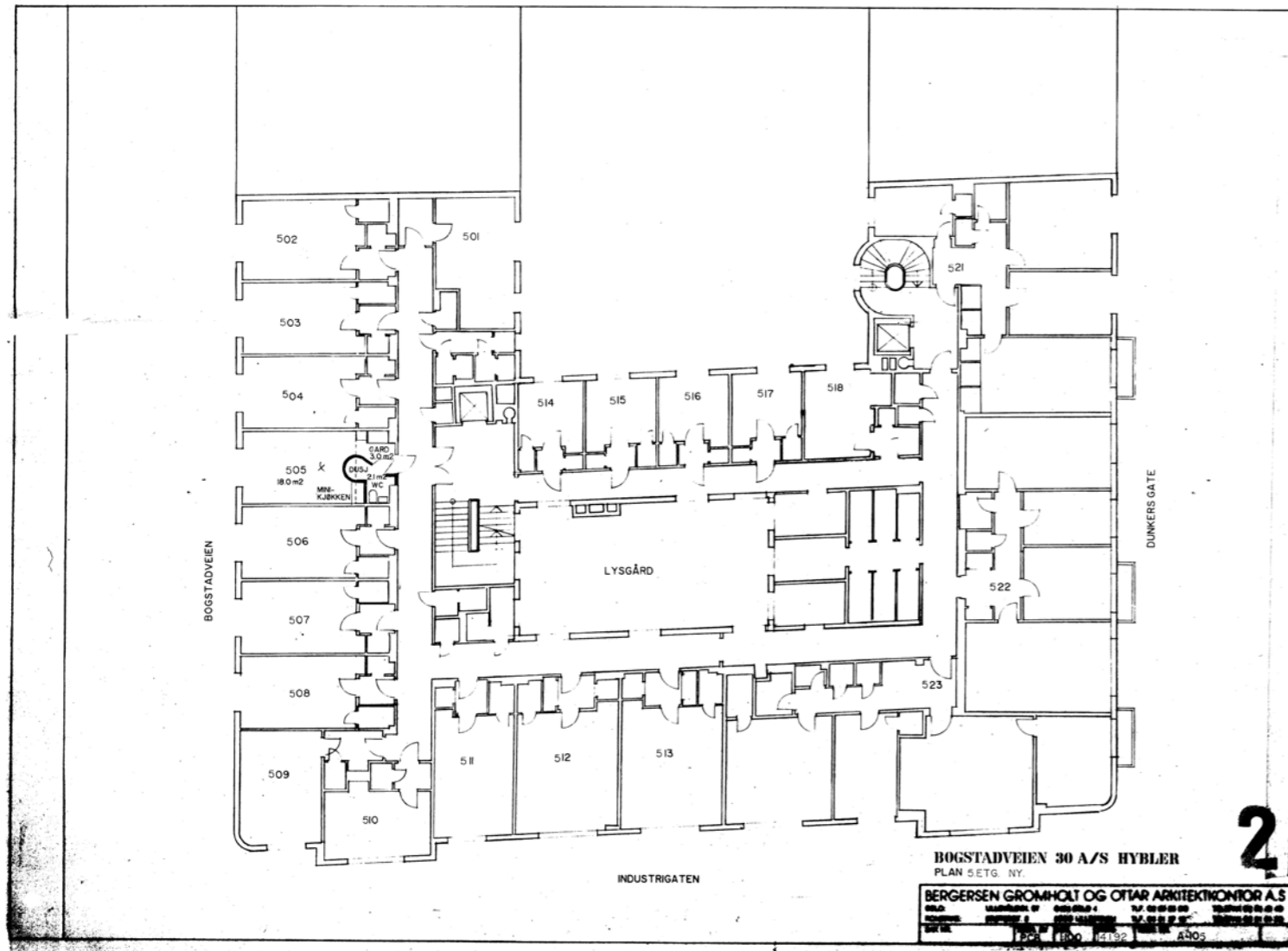
Bygn. chefens nr.
mottatt 20 JUN 1939 ✓

Arvink
fang.

J. H. Rasmussen

dt. 20/6
Arvink
Heltor bet.
Arvink
Bl 37 Arvink bet. pålegg
Bl 38 Arvink bet.

J. H. Rasmussen



AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

VEDTEKTER

(med endringer sist av 18. juni 2014)

§ 1

Aksjeselskapet Bogstadveien 30 Byggeselskap er et selskap med formål å feste, bebygge, drive og skaffe aksjonærene bolig eller næringslokale i eiendommen Bogstadveien 30, gnr. 214 bnr. 37 i Oslo. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

§ 2

Selskapet har en aksjekapital på kr 131 400 fordelt på 1 314 aksjer, hver på kr 100.

§ 3

Aksjonærene har rett til leie av den leilighet eller det forretningslokale i eiendommen som den enkelte aksjepordefølge er knyttet til. Mellom selskapet og aksjonærene skal det opprettes leiekontrakt hvis innhold fastsettes av styret. Selskapet skal ikke kunne si opp leieforholdet så lenge leieren har aksjer som fastsatt for vedkommende leilighet eller forretningslokale og for øvrig svarer sine forpliktelser etter leieavtalen og selskapets vedtekter.

§ 4

En aksjepordefølge kan overdras, men bare sammen med den til porteføljen knyttede leierett. Enhver overdragelse av aksjer – også ved tvangssalg – må godkjennes av styret. Styret kan nekte godkjenning før selskapets mulige krav på selgeren er betalt.

§ 5

Selskapet ledes av et styre på fra tre til fem medlemmer som velges for to år ad gangen. Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer. Selskapets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Forretningsføreren har selskapets prokura.

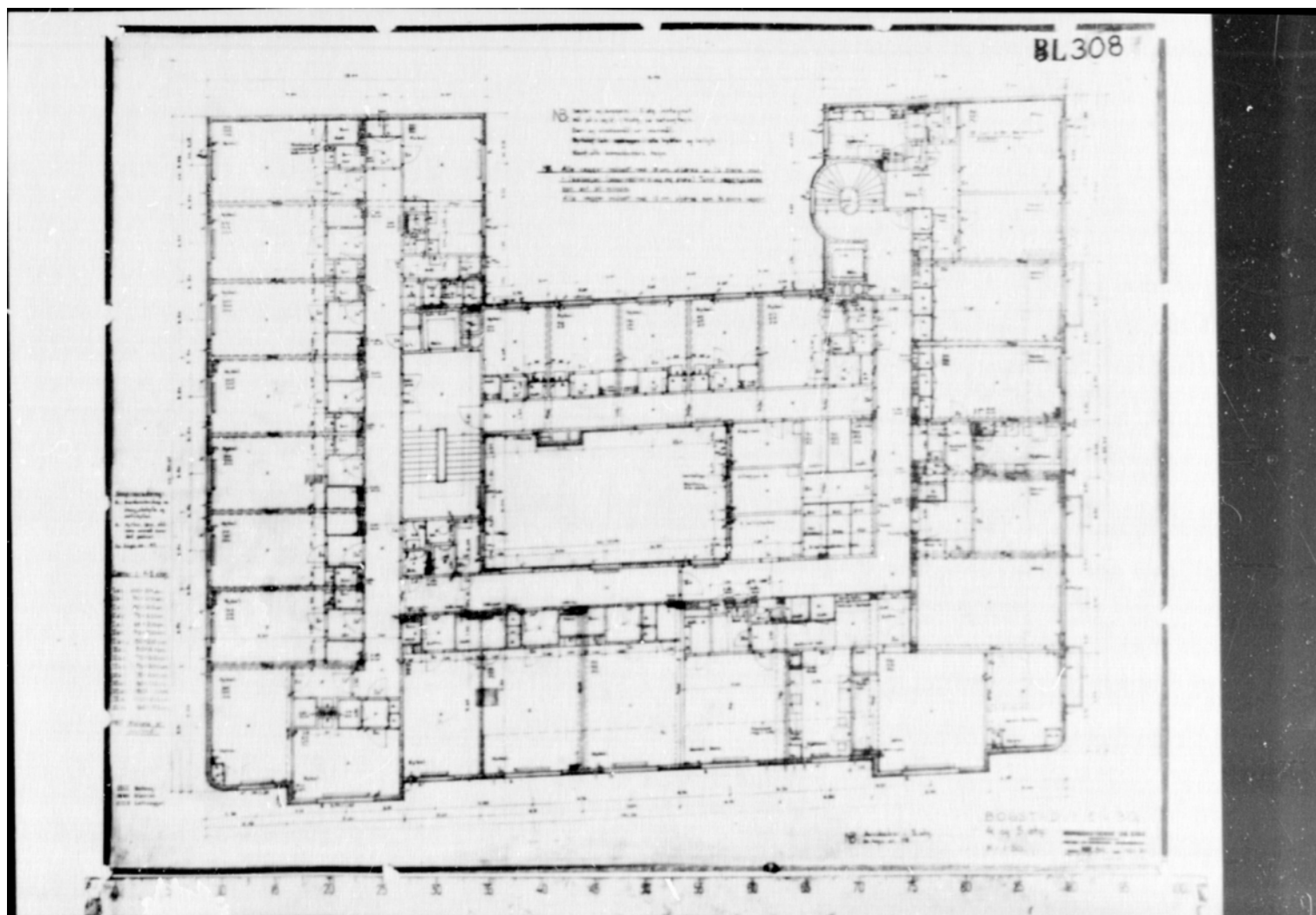
§ 6

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Generalforsamlingen skal behandle:

- a) Styrets årsberetning.
- b) Revidert regnskap.
- c) Valg av styre og revisor og eventuell fastsettelse av godtgjørelse til disse.
- d) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 7

For øvrig kommer aksjelovens regler til anvendelse.





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**

Nabolagsprofil

Bogstadveien 30A - Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	4.1 km
Oslo Gardermoen	44 min	
Bogstadveien Linje 11, 19	0 km	

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	10 min	0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	11 min	0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	13 min	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	15 min	1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min	0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	11 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

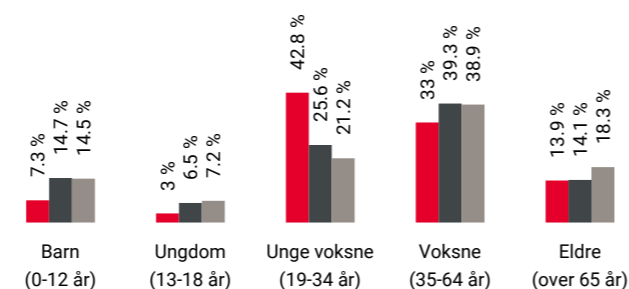
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	2 min	0.1 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	3 min	0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Meny Bogstadveien	1 min	

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

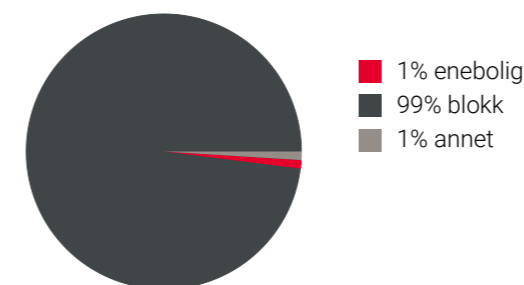
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	2 min	0.1 km
Den tysk-norske Aktivitetshall	3 min	0.2 km
Synergy	4 min	
Fresh Fitness Majorstuen	4 min	

Boligmasse



«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

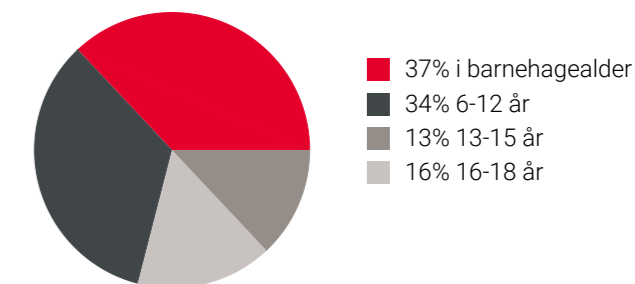


Sitat fra en lokalkjent

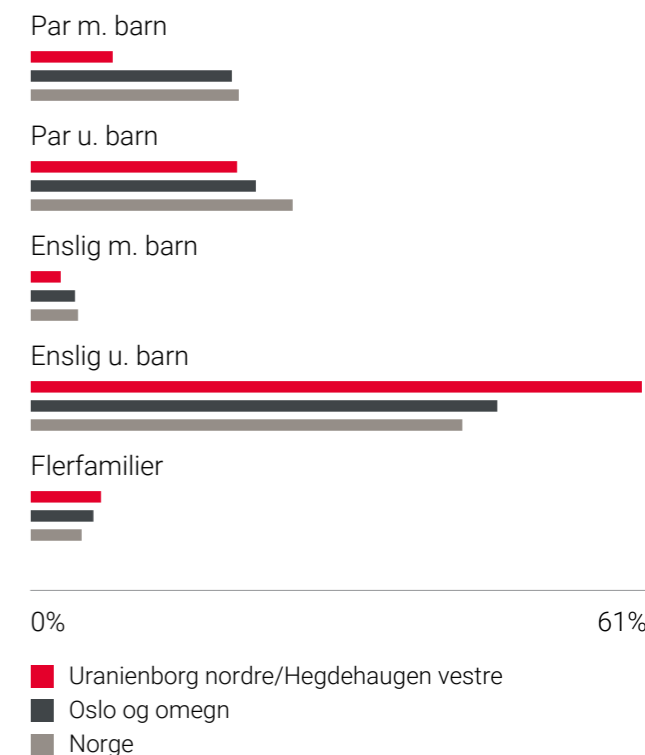
Varer/Tjenester

Valkyrien	4 min
Boots apotek Bogstadveien	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

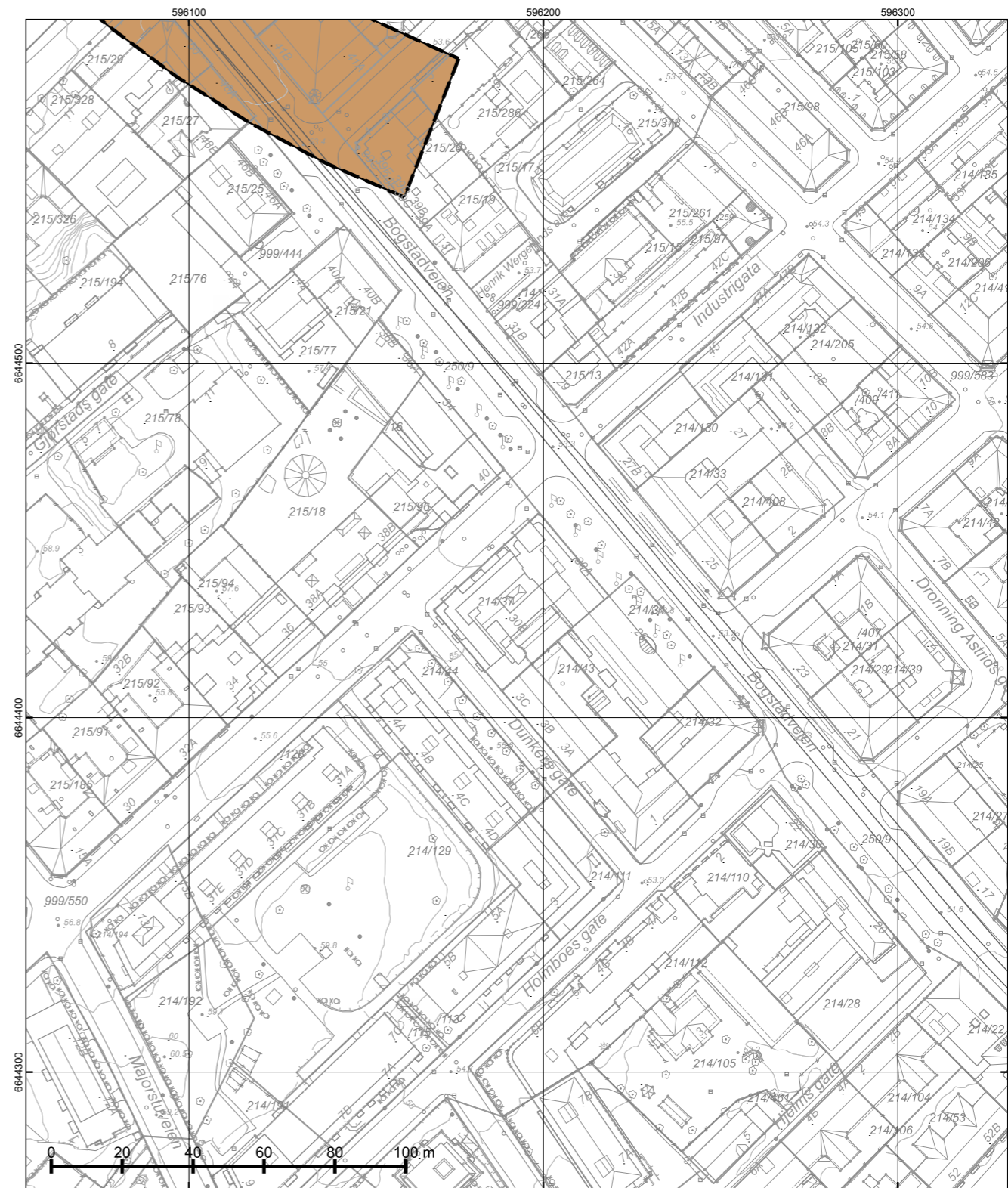
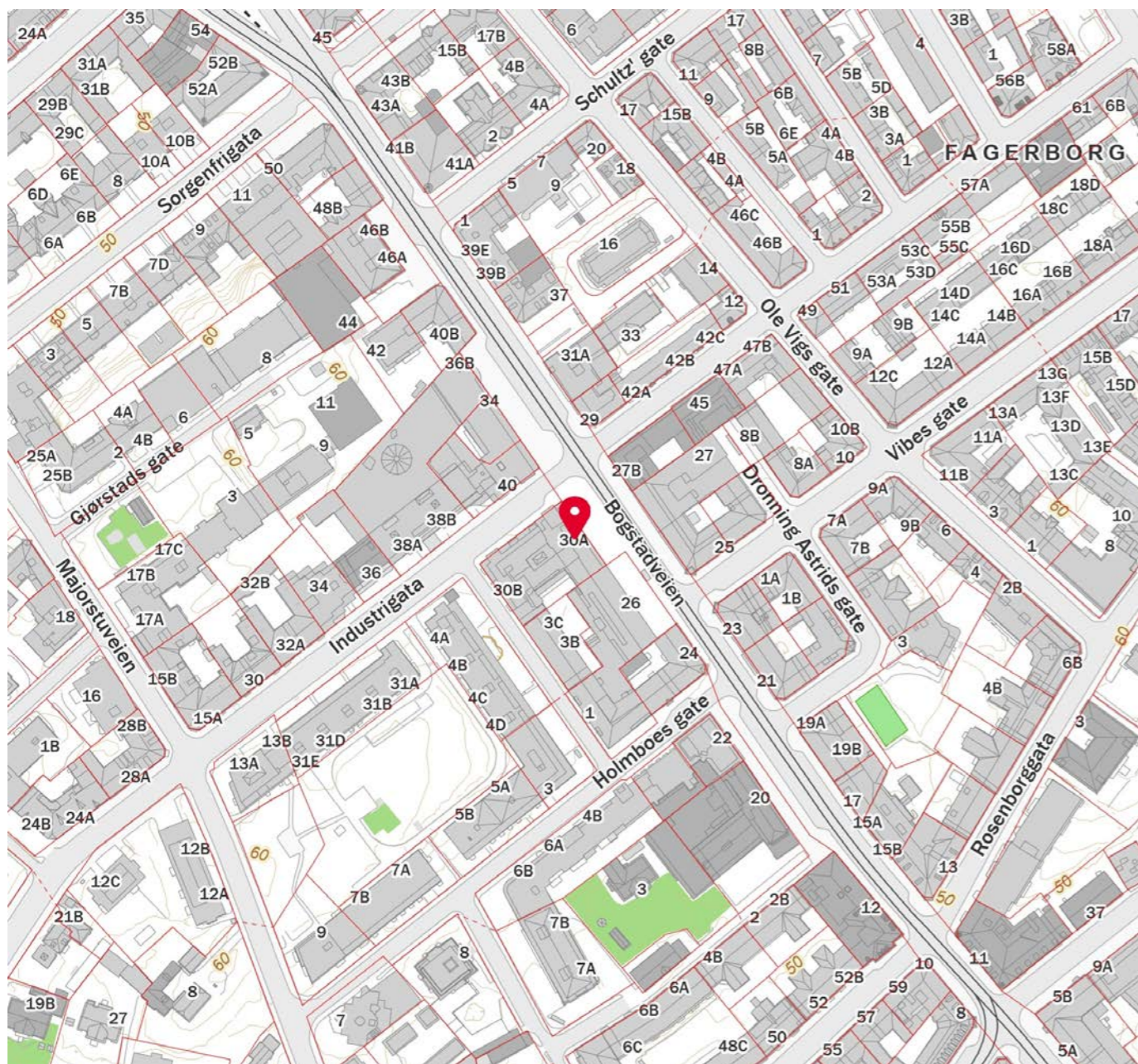
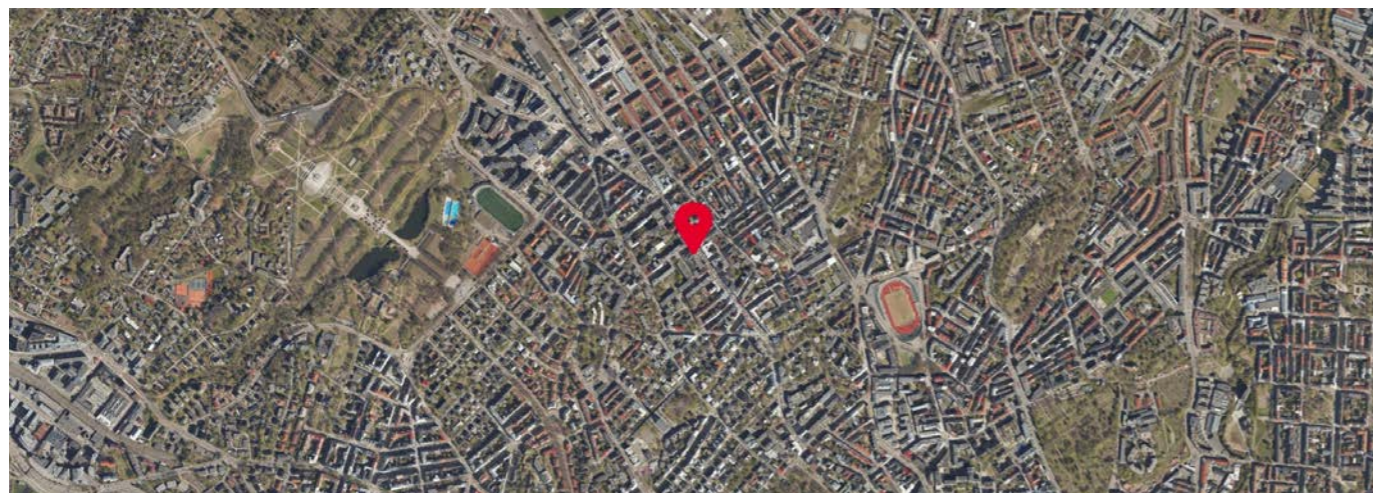


Familiesammensetning



Sivilstand

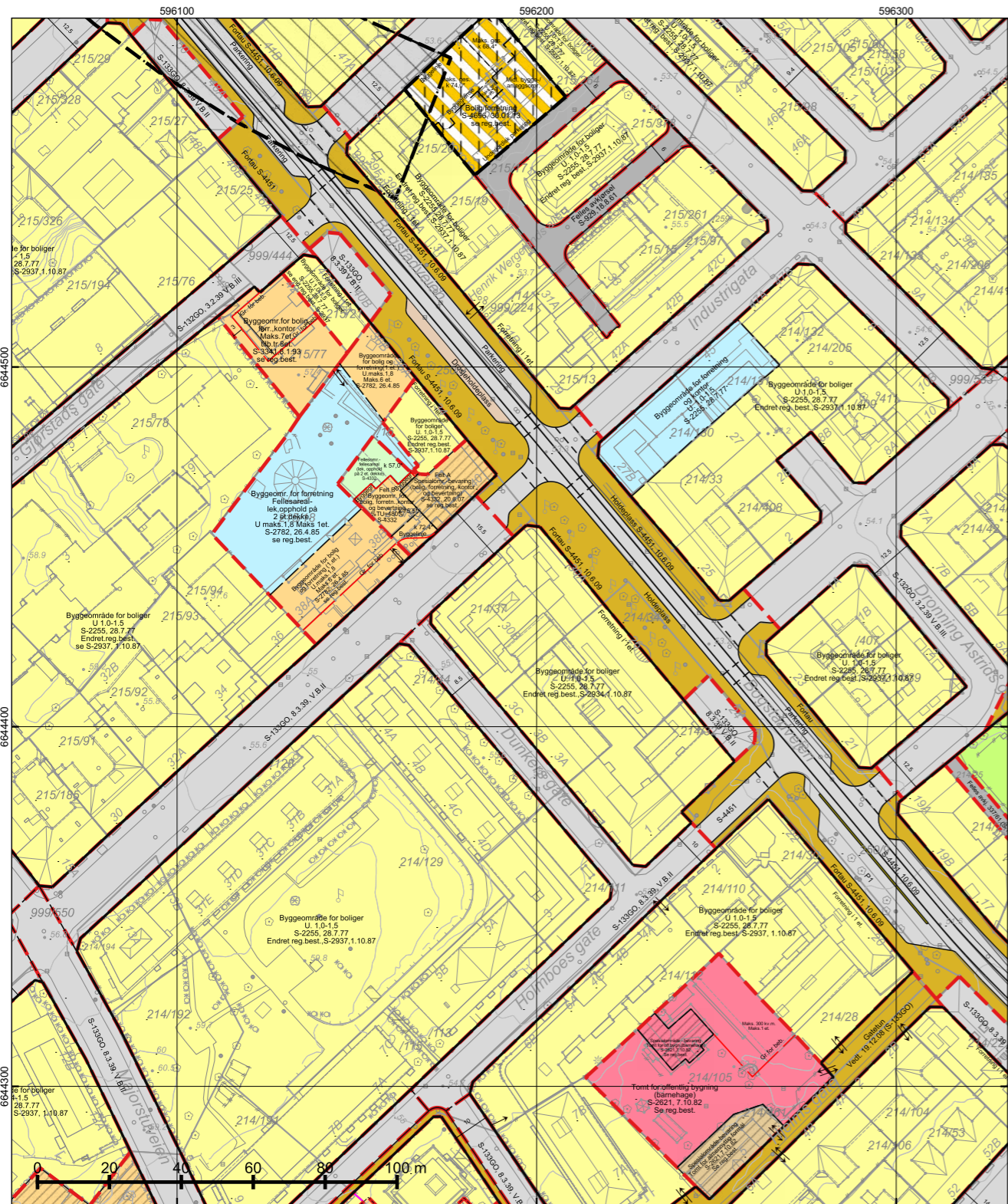
		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 30.08.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 323641/ 86497378</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: BOGSTADVEIEN 30A</p>	<p>Gnr/Bnr: 214/37</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



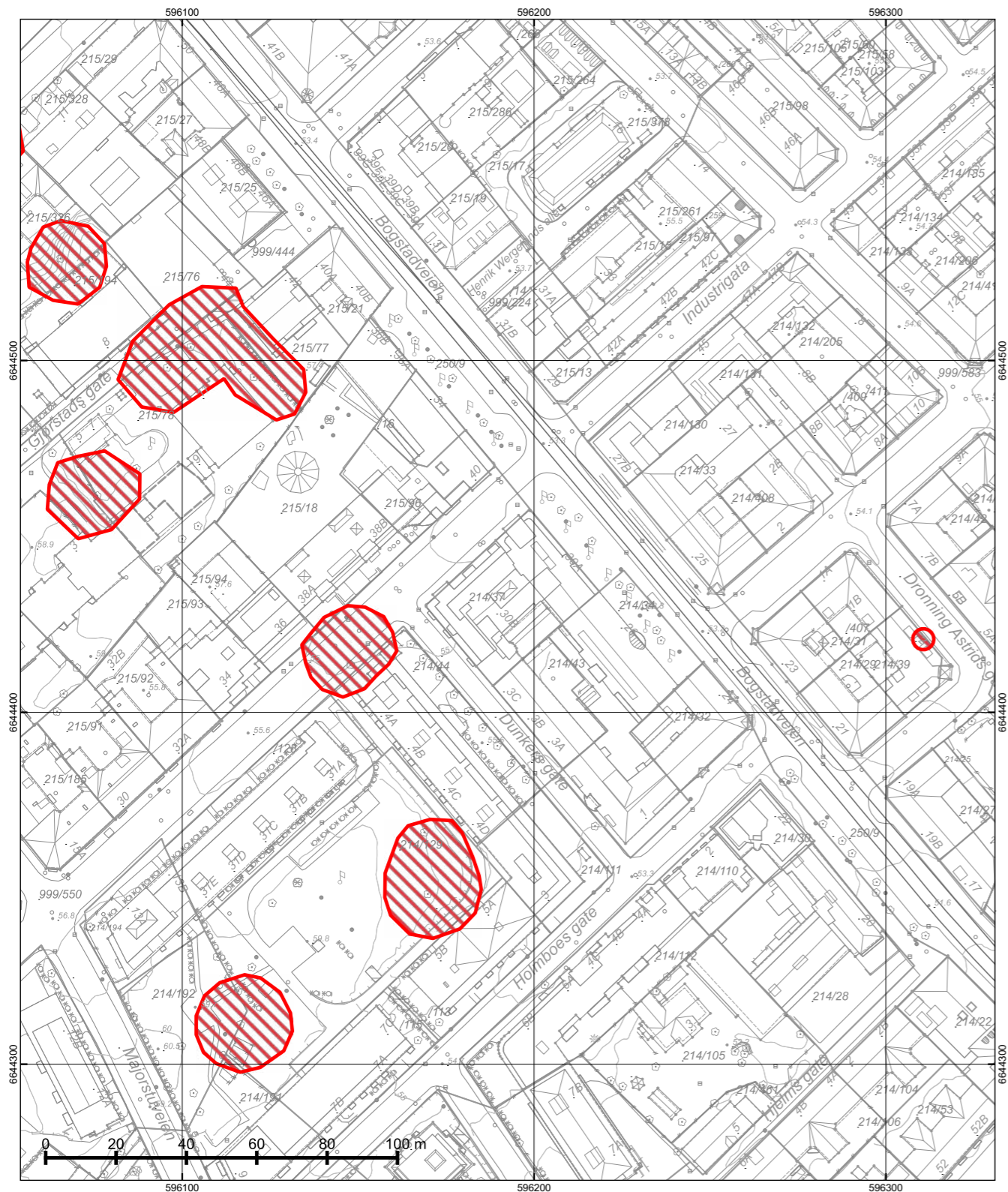
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 30.08.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– 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.</p>		
	PlottID/Best.nr: 323641/ 86497378	Deres ref.: 14197/ MATH@MSAKTV	<p>Kommentar:</p>
	Adresse: BOGSTADVEIEN 30A		
Gnr/Bnr: 214/37			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkspor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

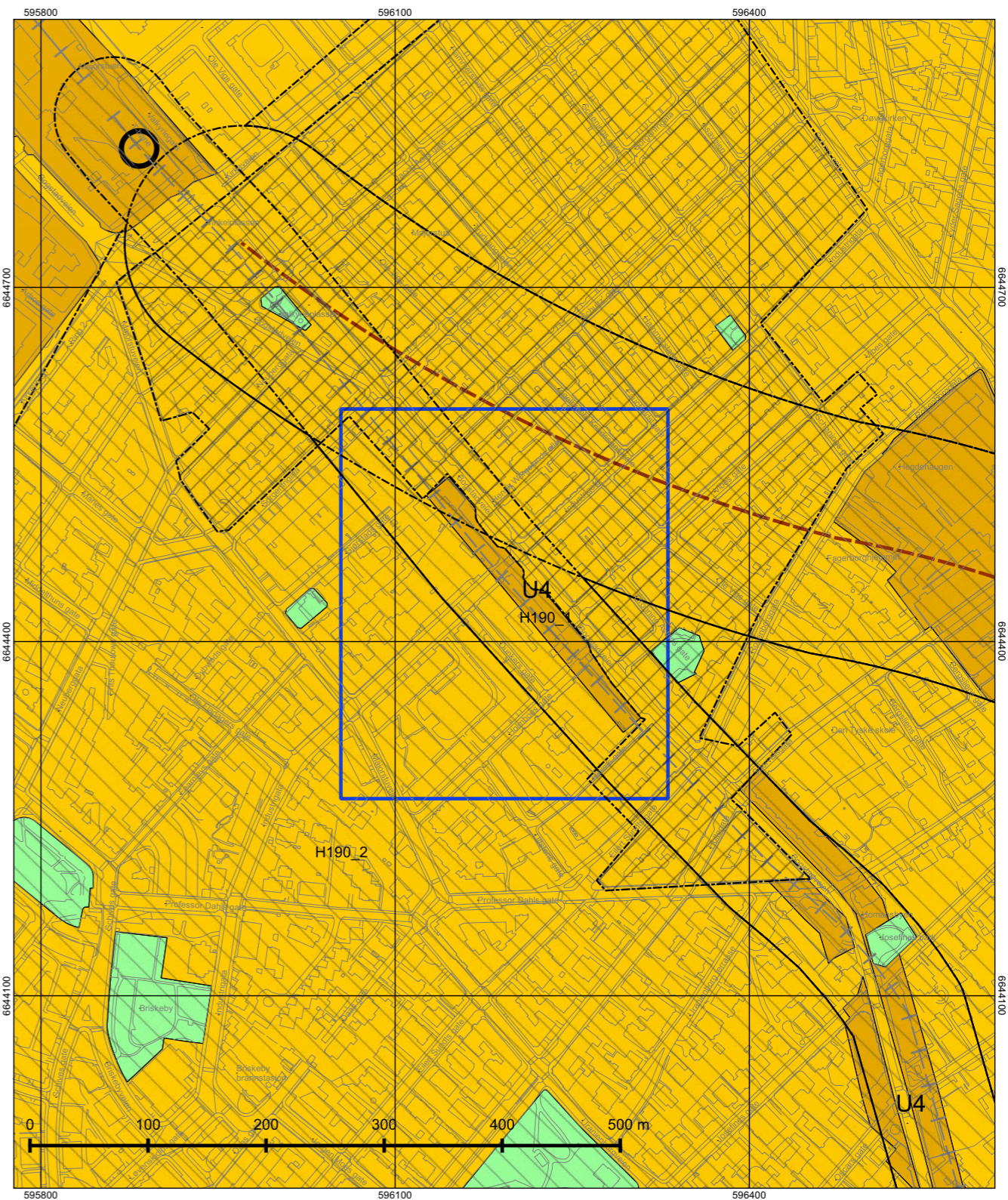
Dato: 30.08.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høyderreferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

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: 323641/ 86497378	Deres ref.: 14197/ MATH@MSAKTV
Adresse: BOGSTADVEIEN 30A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/37	

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: 30.08.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 323641/86497378
 Deres ref.: 14197/ MATH@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.

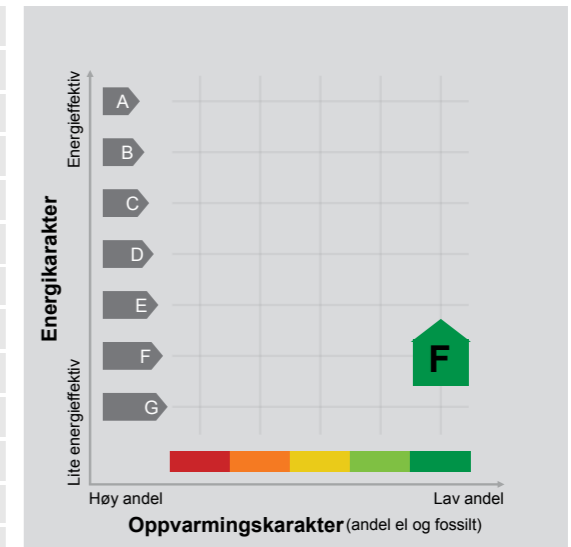
Tegnforklaring - kommuneplan

----- 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

ENERGIATTEST



Adresse	Bogstadveien 30A
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514018
Bruksenhetsnummer	H0507
Merkenummer	Energiattest-2024-24412
Dato	13.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Følg med på energi bruken i boligen**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Energi merket 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 rabatterte 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



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 renoverert 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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.

aktiv.
Tar deg videre