

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

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

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 235 368,-
Omkostn.: Kr 319 720,-
Total ink omk.: Kr 13 055 088,-
Felleskostn.: Kr 7 093,-
Selger: Erik Frimannslund Brede
Tomislav Sakic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1897
BRA-i/BRA Total 109/121 kvm
Tomtstr.: 541.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 35
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1007250029

Lys og klassisk 4-roms eierleilighet med stukkatur, rosetter og balkong

- Leiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde i en klassisk bygård fra 1897
- Inngang og hovedorientering av leiligheten er Neuberggata, tilbaketrukket fra Bogstadveien
- Dørtelefon med åpner og TV-monitor fra leiligheten
- Balkong ut fra midtre stue
- Bakgård med hyggelig felles takterrasse over tilbygg i indre gård
- Ærverdig inngangsparti med takmaleri og trappeløp med lysekroner på hvert etasjeplan
- Kan enkelt etablere et stort tredje soverom der den ene stuen er per i dag
- Røykvarsler og brannslukker samt felles brannvarslingsanleg
- 3 egne lagringsboder
- Soverommene vender mot stille og skjermet bakgård
- Romsig badерom med praktisk nisje for vaske- og tørkemaskin



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	79
Meglerbrev	82
Årsberetning 2024	84
Årsberetning 2025	110
Husordensregler	132
Vedtekter	136
Eiendomskatt	148
Formuesverdi	150
Reguleringskart	151
Ekspedisjonsdokument	157
Tegninger	160
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 109 m² Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e: 2 m² Trappebod

6. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

541.6 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert bakgård med felles takterrasse over tilbygg i indre gård. Felles sykkelstativ for beboerne.

Beliggenhet

Her bor du midt på Majorstuen med kort vei til alt av kollektivtransport, butikker, kaféer og parker – en attraktiv beliggenhet for både hverdag og byliv.

Inngang og hovedorientering av leiligheten er Neuberggata, tilbaketrukket fra Bogstadveien.

Bogstadveien er en av Oslo's mest populære handlegater. Hegdehaugsveien går over i Bogstadveien i krysset med Professor Dahls gate/Underhaugsveien, Veien går så over i Sørkedalsveien ved Majorstuen skole og den sørvestlige undergangen til T-banen på Majorstuen stasjon.

Her finnes et rikt utvalg av butikker for enhver smak med bl.a. Valkyrien kjøpesenter, Colosseum senter, Colosseum kino, koselige kafeer, restauranter, utesteder og øvrige servicefasiliteter finnes like ved.

Gaten het opprinnelig Sørkedalsveien, men byttet navn til Bogstadveien da den i 1878 ble innlemmet i Kristiania. I 1892 ble gaten utvidet i bredde for å tjene som hovedgate opp mot Majorstuen, og i 1932 ble gateløpet mer strømlinjeformet. I forbindelse med dette ble de to siste trehusene, Bauergården nr. 15 og 36, revet. I sistnevnte bodde Aasmund Olavsson Vinje, og ble der kjent med maleren Peder Balke. Den norske eventyrsamleren Peter Christen Asbjørnsen bodde en periode i et lite trehus i krysset mellom Bogstadveien og Rosenborggaten.

For de aktive byr området på fotballbane, skøytebane, idrettshall, lekeplass, tennisanlegg, svømmehall og treningssentre. Kort vei til Marienlystparken med mini-golf, fotballbane, lekeapparater, sittegrupper etc. Likeså Marienlyst skole, flere barnehager og Friggfeltet. Populære Frognerparken, Frognerbadet samt Stensparken er også innen en kort spasertur fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon - Trikk fra knutepunktet på Majorstuen. Buss og flybuss i Kirkeveien. Gangavstand til T-bane mot Holmenkollen og Sognsvann som gjør at du kan ta skiene i hånden og etter kort tid kan spenne på deg skiene i nasjonalanlegget i Kollen. Herfra er det flotte turmuligheter sommer som vinter innover i Nordmarka til Kikut, Kobberhaugshytta, Ullevålsseter m.m. Kort vei til Blindern, Høyskolen på Bislett, Universitetet, T-bane til BI Nydalen.

Velkommen til et populært sted å bo!

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Aktiv-skilt på annonsert visning.

Bebyggelsen

Bebyggelse i området består i det vesentligste av bygårder.

Barnehage/Skole/Fritid

Julius barnehage, Godbiten barnehage og Hjelmsgate barnehage.

Skolekrets

Majorstuen skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk og T-bane fra knutepunktet på Majorstuen. Buss og flybuss i Kirkeveien.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bogstadveien 58 ble oppført i 1897, tegnet av arkitekten Georges Heinecke i en enkel nyrenessanse-stil.

Informasjon fra tilstandsrapporten:

Bygning fundamentert med flåtefundament, yttervegger i teglstein med pussede fasader. Fasader ble pusset opp i 2015. Etasjeskiller med trebjelkelag. Saltak teknet med plater.

2-lags isolerglassvinduer mot bakgården fra 1984.

2-lags isolerglassvinduer mot Neuberggaten fra 2015.

Malte profilerte innvendige dører.

Entrèdør med glass.

Glatt brann -og lydklassifisert dør mot baktrapp.

Dobbelt glassdør til balkong fra 2015.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Nabos terrasse hadde lekkasje, som har blitt reparert. Det er en skade på fasade indre gård som skal repareres, ikke på vår del av bygget.

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

Ja

Beskrivelse: Det var funnet rotter i kjelleren i 2020, problemet har blitt løst.

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? Ja

Beskrivelse: Ja, som sagt, i 2020 var det funnet rotter i kjeller, som har blitt tatt hånd om og løst.

Innhold

Velkommen til en vakker og klassisk 4-roms eierleilighet med gjennomgående planløsning og rikelig med naturlig lys.

Leiligheten har høy takhøyde, originale fløydører, stukkatur og rosetter – alt det man forbinder med en ekte klassisk bygårdsleilighet. Med solrik balkong og flott romfølelse får du et hjem med sjel og karakter.

Kjøkkenet og badet er begge romslige og gir god funksjonalitet i hverdagen.

Leiligheten har fleksible planløsninger og kan tilpasses ulike behov – enten man ønsker et tredje soverom, hjemmekontor eller åpne løsninger. Soverommene vender mot bakgården, noe som gir rolig og skjermet soveatmosfære midt i byen.

4. etasje: Entré, stue, spisestue med peis og utgang ut til balkong (ca. 3,2 kvm.), kjøkken, 2 soverom og bad/w.c.

I tillegg disponerer leiligheten:

1 bod i baktrapp (ca. 1,8 kvm.)

1 bod i kjeller (ca. 5,5 kvm.)

1 bod på loft (ca. 4 kvm.)

Standard

Entré:

Velkommen inn!

Hyggelig entré i tidsriktige farger - her er det plass for garderobeoppheng og skostativnisje (opprinnelig dør inn til stuen).

Stue:

Lys og fin stue med god plass til sofagruppe, TV-møblement og øvrig inventar. Faste bokhyller. Malte fløydører inn til spisestuen. God takhøyde og store vindusflater slipper inn naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Flott stukkatur og rosett.

Spisestue:

Denne stuen er også svært lys og innbydende og det er god plass til spisestuemøblement og det er peis i rommet. Faste bokhyller. Malte fløydører inn til kjøkkenet og ut til entréen. Som i stuen er det god takhøyde og store vindusflater som slipper inn naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Flott stukkatur list og rosett i tak. Utgang ut til balkong.

Kjøkken:

Flott kjøkken med rosett og stukkatur list i tak, kjøkkenøy med sitteplasser og store vindusflater. Innredning fra 2017 med glatte fronter og benkeplater i laminat og heltre. Komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert. Ventilatorhette i stål, fra Rørshetta, over komfyrplass. Lekkasjevarsler er montert i benkeskap.

Komfyr samt induksjonstopp fra Miele og oppvaskmaskin (2025) fra Whirlpool. Kjøl/frys fra Siemens. Ekstra dype benkeplater på den ene siden for ekstra benkeplass.

Soverom:

Det er 2 soverom i leiligheten, begge vendt ut mot stille og ekjermet bakgård. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og nattbord og det er montert skyvedørgarderobe. På soverom 2 er det plass for seng og øvrig møblement - her er det også godt med skaplass.

Bad/w.c.:

Stort, lekkert, flislagt badrom fra 2013 med innmurt badekar, nedfelt dusjsone med dører i glass og det er montert regnfalldusj, doble servanter på benkeinnredning med skuffer og vegghengt toalett. Stort veggspeil. Opplegg for vaskemaskin.

Materialer:

Gulv:

Fliser på varmekabler på badet. I entré er det fliser ved ytterdør (fra 2017) og enstavslaminat. Laminat i begge soverom. Forøvrig parkettgulv på kjøkken, spisestue og i stuen fra 2012-2014.

Vegger:

Malte. Fliser på badet. Vegger og himling i spisestue, himling på kjøkkenet samt vegger og himling på hovedsoverom nymalt i 2025.

Himling:

Malte. Downlights på badet og i entré. Stukkatur lister og rosetter i stue, spisestue og på kjøkken.

Info fra takstmann:

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Etasjeskille

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Vinduer

-Dører

-Balkong

-Overflater

-Sluk, membran og tettesjikt bad

-Sanitærustyr og innredning bad

-Avtrekk

-Vannledninger

-Ventilasjon

-Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkkenet følger med.

TV/Internett/Bredbånd

Bogstadveien 58 Sameie har avtale med Telia for leveranse av 250 Mbps bredbånd til boligenhetene. Avtalen kan utvides individuelt av den enkelte beboer med høyere bredbåndshastighet og tv. Beboere kan kontakte Telia på telefonnummer: 924 05 050. Sameiets avtalenummer er: REF 768 90992265.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89606251

Diverse

Følgende løsøre medfølger ikke i handelen:
Ingen av taklampene medfølger handelen.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2023: Pusset opp nedre del av fasaden mot Bogstadveien og Neuberggata, samt bakgård og portrom

2019: Strømperenovering av gårdens avløpsledning.

Utskiftning av gårdens stikkledning.

2016: Oppussing av trappeoppgang A og B. Sprekker og sår på vegger og vinduskarmen sparklet. Vegger, trapper og gelendre ble pusset og malt.

2015: Fasaderehabilitering: Oppussing av fasader, herunder utskifting av vinduer, utbedring av råteskade i takkonstruksjon. Totalrehabilitering av samtlige pipeløp.

2015: Brannsikringstiltak: Installering av felles brannvarslingsanlegg, montering av brannklassifiserte dører i oppgang A, C og på loft. Branntetting av ventilasjons- og rør kanaler. Tak og bjelker i fellesarealer på loft kledd med gips og brannfuging.

2015: Tilstandsvurdering gjennomført av OBOS Prosjekt

2014: Sikrings tiltak: Branngavl mot Bogstadveien 60 rehabilitert. Installering av duepigger i bakgården.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Universalnøkler til inngangsdører og kjelleroppganger kan bestilles hos styreleder. Skilt til postkasse bestilles av styremedlem Hege Messel Grande.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk kjøkkenvifte ut gjennom yttervegg eller i luftekanaler. Seksjoner skal bruke kullfilter/vifter.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet.

Peis med innsats i spisestuen.

Det er nyere sikringsskap og mye elektrisk i leiligheten.

Original teglsteinspipe. Piper og fasader er rehabilitert i 2015.

Det er røropplegg med rør i rør system. Koblingspunkt i himling på badet.

Det er eldre avløpsrør i støpejern.

Varmtvannsbereder er plassert oppunder nedsenket himling på badet.

TG2- eldre støpejernsrør.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 12 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 763

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 652 700

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 218 143

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

128/2218

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Bredbåndsavgift 317,-

Renter og avdrag 2 130,-

Felleskostnader 4 646,-

I tillegg dekkes vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 093

Andel Fellesgjeld

Kr 235 368

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.03.2025

Andel fellesformue

Kr 47 380

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Bogstadveien 58 Sameie

Organisasjonsnummer

991367586

Om sameiet

Bogstadveien 58 Sameie er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 991 367 586, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 35, med adresse Bogstadveien 58 i Oslo kommune.

Sameiet består av 16 seksjoner, hvorav 13 boligenheter og 2 næringslokaler (tinglyst som tre enheter).

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 83987157901, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 7.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 186

Saldo per 11.03.2025: 4 078 491

Andel av saldo: 235 368

Første termin/første avdrag: 01.08.2018 (siste termin 01.09.2040)

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 116 741,-

Budsjett for 2024 var 130 418,-

Arbeidskapital pr 31.12.2023 var kr 531 629,-

Info fra styreleder:

Det er ikke planlagt større vedlikehold nærmeste året. På sikt må det vurderes å skifte ut tak. Uavhengig rapport fra tak konsulent i 2022 estimerte restlevetid til 5-10 år, og konkluderte med at taket var i OK forfatning alderen tatt i betraktning. Vi pusset opp nedre del av fasaden mot Bogstadveien og Neuberggata, samt bakgård og portrom i 2023, og planlegger på sikt å skifte ut vinduer mot bakgården og samtidig pusse opp fasaden. Vi håper å kunne gjøre dette samtidig som vi bytter ut tak på sikt, men det er ikke bestemt når dette kommer til å skje.

Sameiet har en relativt stor vedlikeholdspost i budsjettet. Dette har ingen direkte sammenheng med planlagt vedlikehold, men gir rom for uforutsette hendelser og eventuelt økt egenkapital til fremtidig vedlikehold. Sameiet har takket være dette finansiert alt større uforutsett vedlikehold fra egenkapital, og har ikke måttet kalle inn midler utover ordinære fellesutgifter på mange år.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet ved styret skal varsles om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 35, seksjonsnummer 14 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/35/14:

28.05.1896 - Dokumentnr: 900697 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2020 - Dokumentnr: 2287020 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sporveien AS

Org.nr: 915 070 434

Rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1985 - Dokumentnr: 35988 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 128/2055

07.03.1989 - Dokumentnr: 14450 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 128/2055

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

03.04.2009 - Dokumentnr: 242585 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 128/2218

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument på blokken. Så foreligger det også ferdigattest på ombygging/utvidelse av bad.

Dagens bruk av leiligheten stemmer ikke helt med godkjente byggetegninger.

Opprinnelig var kjøkkenet på høyre side av entré, hvor det nå er soverom. Kjøkkenet er flyttet til der det var soverom tidligere, vegg-i-vegg med bad og ut mot spisestue. Det ligger vedlagt tegninger til salgsoppgaven hvor dette vises.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker

Bogstadveien 49 - Bruksendring av loft til bolig

Saksnummer: 202450189

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 500 000 (Prisantydning)

235 368 (Andel av fellesgjeld)

12 735 368 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

318 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

319 720 (Omkostninger totalt)
330 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
333 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 055 088 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 065 988 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 068 788 (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 319 720

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,79% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
4 242 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 159 975

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

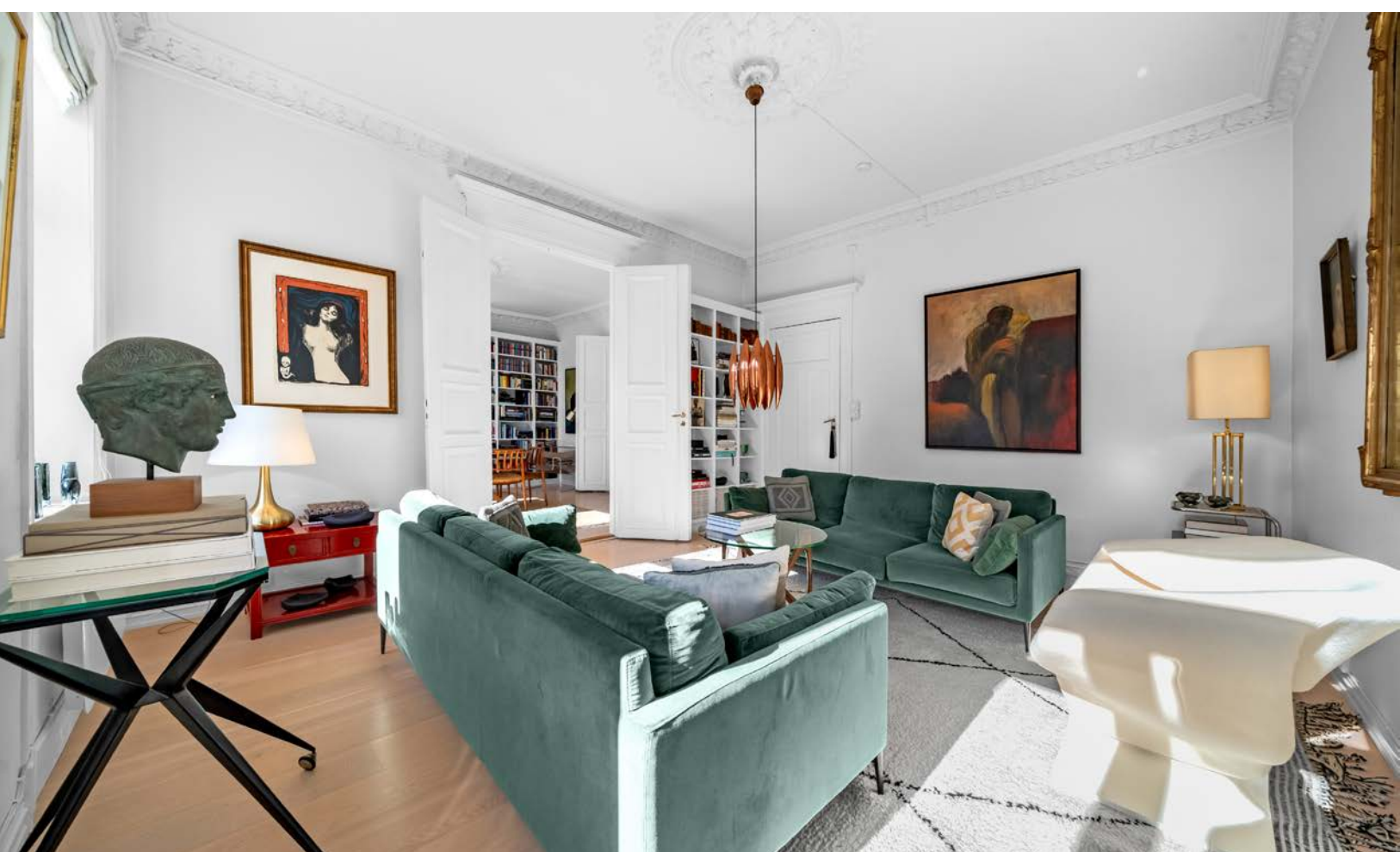
Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

24.04.2025





















































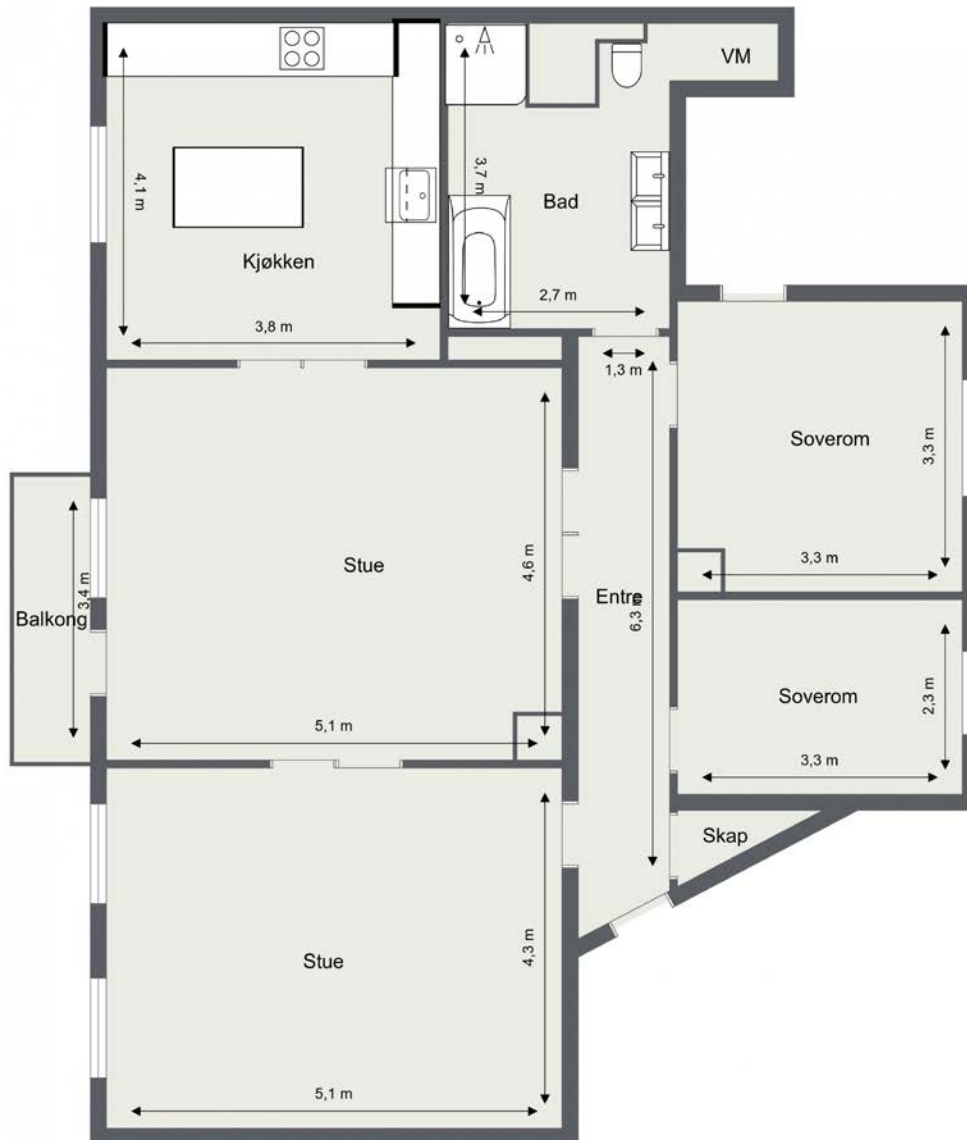






Bogstadveien 58

4. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bogstadveien 58, 0366 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 35, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 11114-1972

Referansenummer: GW1567

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



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 byggeregler

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

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundament, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 lags glass, og saltak, teknet med plater.

Leilighet med normalt god standard.

Leiligheten er påkostet med bl.a. Overflatebehandlinger av flere rom i 2025, pumpe til avløp på kjøkken i 2024, kjøkkeninnredning i 2017, laminat i begge soverom og i gang, samt fliser ved ytterdør, i 2017, fliselagt baderom i 2013, bereder og røropplegg i 2013, parkettgulv i flere rom i 2012-2014 m.m.

Det er nyere sikringsskap og mye elektrisk i leiligheten.

Piper er rehabilitert i 2015.
Det er flere nyere dører.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass og trekarm. Vinduer mot bakside er fra 1984 og vinduer mot Neuberggata er fra 2015.
Noe nyere entredør med glass. Glatt lyd/brannklassifisert dør til baktrapp. Balkongdør med glass fra 2015.
Balkong med tregulv og smijernsrekkeverk ut fra stue. Størrelse 3 m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, parkett og laminatgulv. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og malte flater med rosetter og stukkatur.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Original teglsteinspipe, tilkoblet noe nyere peis med innsats i stue.
Det er opplyst at pipe er rehabilitert i 2015.
Innvendige nyere og eldre dører. Ingen unormal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliselagt bad fra 2013 med veggmontert wc, badekar, dusj, 2 servanter og opplegg til vaskemaskin. Det er fremlagt søknad om ansvarsrett og ferdigattest på baderommet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon ellers med bilder av membran, varmekabler, kontrollskjemaer m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert membran.
Det er montert innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenket, dusjdør er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter, frittstående kjøkkenøy og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr,

induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er installert pumpe til avløp på kjøkkenet. Denne ble skiftet i 2024.
Ventilator fra 2017 med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør i boligen av type rør i rør opplegg fra 2013.
Koblingspunkt til røropplegg er over himling på bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2013 inne i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og i luftekanaler. Det er mekanisk avtrekk fra bad.
Bereder på 200 liter fra 2012 er plassert oppunder himling på bad.
Det er el-anlegg med noe eldre og noe nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

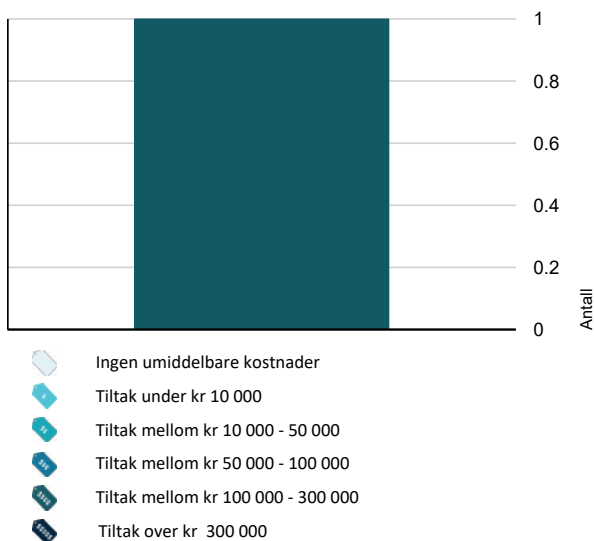
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 4 Etasje > 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
1897

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Vinduer mot bakside er fra 1984 og vinduer mot Neuberggata er fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer/utskiftinger må påregnes.

TG 2 Dører

Noe nyere entredør med glass. Glatt lyd/brannklassifisert dør til baktrapp. Balkongdør med glass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe synlig slitasje på utsiden av balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tregulv og smijernsrekkverk ut fra stue. Størrelse 3 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, parkett og laminatgulv. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og malte flater med rosetter og stukkatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom under fliser/løse fliser i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

TG 1 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe, tilkoblet noe nyere peis med innsats i stue. Det er opplyst at pipe er rehabilitert i 2015.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige nyere og eldre dører. Ingen unormal slitasje.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2013 med veggmontert wc, badekar, dusj, 2 servanter og opplegg til vaskemaskin. Det er fremlagt søknad om ansvarsrett og ferdigattest på baderommet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon ellers med bilder av membran, varmekabler, kontrollskjemaer m.m.

Årstall: 2013



Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2013

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2013

4 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert membran.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenket, dusjdør er i glass og det er regnfallsdusj.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2013

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter, frittstående kjøkkenøy og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er installert pumpe til avløp på kjøkkenet. Denne ble skiftet i 2024.

Årstall: 2017



4 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator fra 2017 med kullfilter.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er vannrør i boligen av type rør i rør opplegg fra 2013. Koblingspunkt til røropplegg er over himling på bad.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

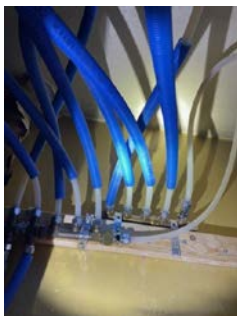
Ved en evt. lekkasje på røropplegg, vil det kunne oppstå skader på himling på baderom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montering av lekkasjevarsler ved koblingspunkt for rør oppunder himling anbefales.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2013 inne i boligen.

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og i luftekanaler. Det er mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 200 liter fra 2012 er plassert oppunder himling på bad.

Årstall: 2012

1 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.

Det er el-anlegg med noe eldre og noe nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført el-arbeider på bad, kjøkken m.m. i boligen. Det foreligger ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring/noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

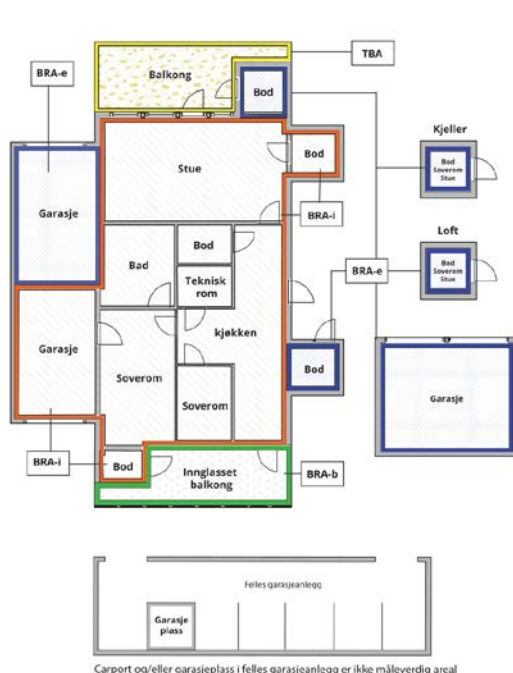
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
Kjeller		6		6	
4 Etasje	109	2		111	3
Loft		4		4	
SUM	109	12			3
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4 Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Stue 2, Kjøkken	Bod i baktrapp	
Loft		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet avløpspumpe på kjøkken, overflater i flere rom er malt opp m.m.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	109	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Tomislav Sakic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	35		14		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bogstadveien 58

Hjemmelshaver

Brede Erik Frimannslund, Sakic Tomislav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Majorstua.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt med asfalterte arealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GW1567>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250029	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tomislav Sakic	Erik Frimannslund Brede
Gateadresse	
Bogstadveien 58	
Poststed	Postnr
OSLO	0366
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250029

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Nabos terrasse hadde lekkasje, som har blitt reparert. Det er en skade på fasade indre gård som skal repareres, ikke på vår del av bygget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var funnet rotter i kjelleren i 2020, problemet har blitt løst.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, som sagt, i 2020 var det funnet rotter i kjeller, som har blitt tatt hånd om og løst.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250029

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250029

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomislav Sakic	63d96ddf85f1b61572a2dd8 adb3ea0688c192d3e	02.03.2025 17:27:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

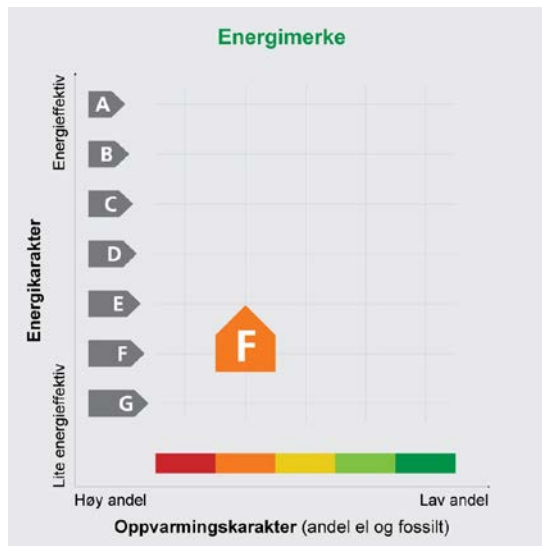
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Frimannslund Brede	72b47321fb4bb932667331b 04d55fd5916488021	02.03.2025 17:27:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250029

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

Adresse	Bogstadveien 58
Postnr	0366
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	35
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2020-1130161
Dato	12.05.2020

Innmeldt av Cathrine Bell



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

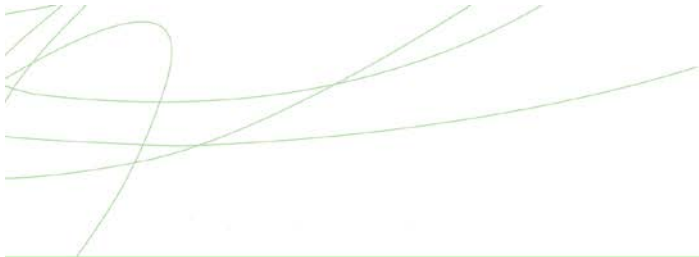
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 8 458 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 295 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved



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 energigivner 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 energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

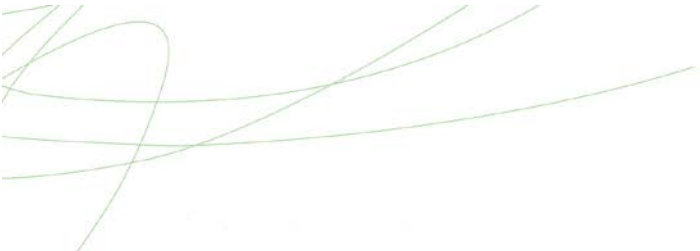
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

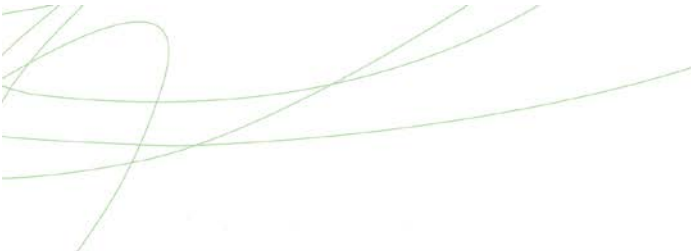


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1897
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bogstadveien 58
Postnr/Sted: 0366 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 12.05.2020 22:18:36
Energimerkenummer: A2020-1130161
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Cathrine Bell

Gnr: 215
Bnr: 35
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Bogstadveien 58 - Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.2 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

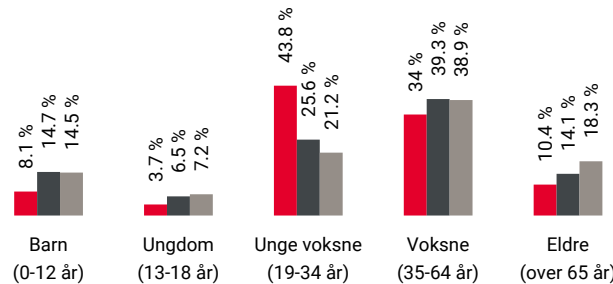
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Valkyrien Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Meny Bogstadveien	2 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

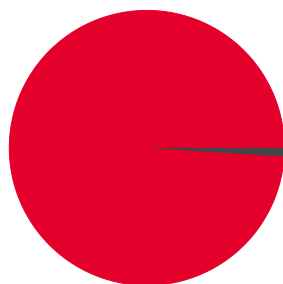
⚽ Dronning Astrids plass streetbasket 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Majorstua skole 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🏊 Synergy 2 min 🚶

🏊 Artesia Trening 2 min 🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

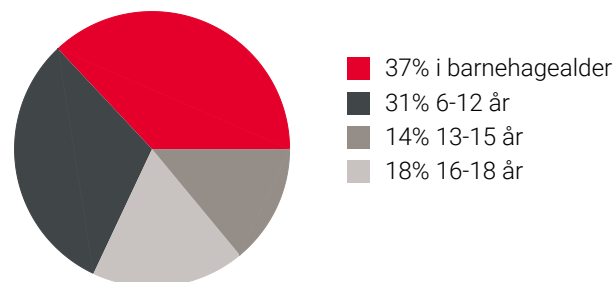
2 min 🚶



Apotek 1 Sfinxen

1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



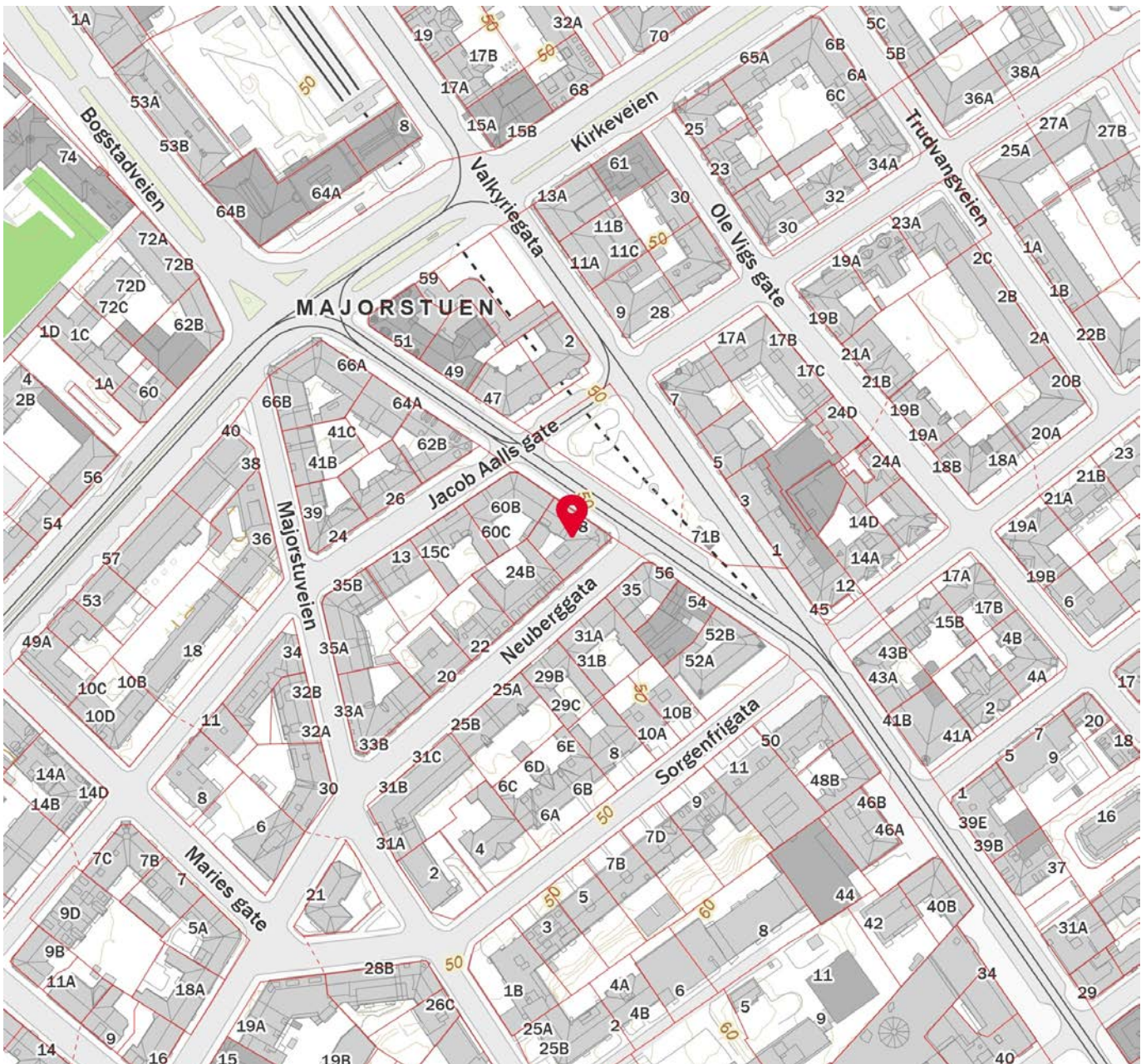
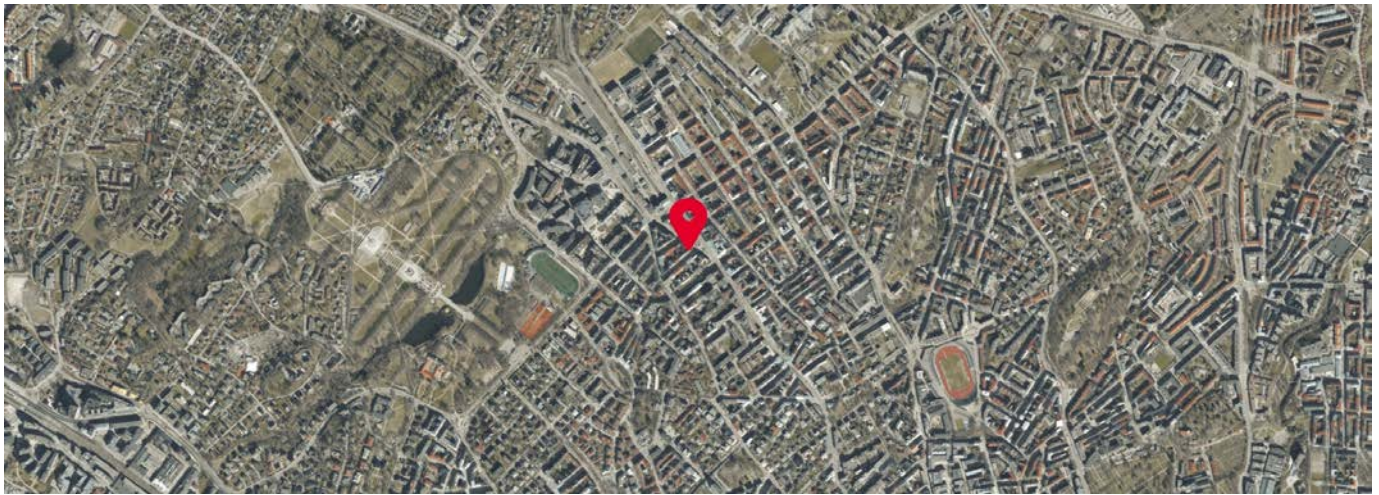
0%

54%

■ Valkyrie plass
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 11.03.25 Side 1 av 2



Bogstadveien 58 Sameie	Vår ref.: 768/14	Fødselsdato eier: 08.12.1966
Bogstadveien 58 A	Type: Eierseksjonssameie	
0366 OSLO	Eiere: Erik Frimannslund Brede	
Organisasjonsnr: 991 367 586	Seksjonsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 7 093

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	317
	Renter og avdrag	2 130
	Felleskostnader	4 646

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	235 368	Gjeld siste årsoppg.: 237 428
Klient ajourf. lån:	4 078 491	Klient gj. s. årsoppg.: 4 114 182

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987157901, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 7.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 186

Saldo per 11.03.2025: 4 078 491

Andel av saldo: 235 368

Første termin/første avdrag: 01.08.2018 (siste termin 01.09.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tine Louise Robertsen

Adresse: Bogstadveien 58 A

Postnr/-sted: 0366 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	47 380	Gjeld:	237 428	Andre inntekter:	2 165
		Utgifter:	18 081		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/35 - seksjon:14

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89606251
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 11.03.25 Side 2 av 2



Bogstadveien 58 Sameie	Vår ref.:	768/14	Fødselsdato eier:	08.12.1966
Bogstadveien 58 A	Type:	Eierseksjonssameie		
0366 OSLO	Eiere:	Erik Frimannslund Brede		
Organisasjonsnr: 991 367 586				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

PARKERING

Sameiet har kun gjesteparkering

VAKTMESTER OG RENHOLD

Bogstadveien 58 Sameie bruker Rene Bygårder som vaktmester. Saker til vaktmester meldes som hovedregel gjennom styret. Vaktmestertjenesten ivaretar oppgavene knyttet til inspeksjon, rydding og vedlikehold av fellesarealene. Oppgavene er beskrevet i sameiets vaktmesterinstruks. Fellesarealene rengjøres i henhold til sameiets renholdsinstruks ukentlig i perioden oktober til og med mars, og annen hver uke i perioden april til og med september. Både vaktmester og renholder kvitterer på en arbeidsplan hvilke oppgaver som er utført ved oppmøte. Arbeidsplanen henger i begge oppganger. Sameiet har i tillegg avtale med Majorservice for kontroll av is/sne på tak med hensyn til rasfare, herunder skilting av rasfare når det er aktuelt.

NØKLER, SKILT

Universalnøkler til inngangsdører og kjelleropp ganger kan bestilles hos styreleder. Skilt til postkasse bestilles av styremedlem Hege Messel Grande.

Endring av navn til porttelefoner og koder til inngangsdørene administreres av styret.

FORSIKRING

Eiendommen til Bogstadveien 58 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89606251. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Sikkerhetsforskriftene i forsikringsavtalen må overholdes av alle seksjonseiere og beboere. Ved utleie plikter seksjonseier å informere leietager om disse. Det vises samtidig til husordensreglenes bestemmelser, herunder plikt til å sikre at seksjonene har nødvendig oppvarming om vinterstid. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND

Bogstadveien 58 Sameie har avtale med Telia for leveranse av 250 Mbps bredbånd til boligenhetene. Avtalen kan utvides individuelt av den enkelte beboer med høyere bredbåndshastighet og tv. Beboere kan kontakte Telia på telefonnummer: 924 05 050. Sameiets avtalenummer er: REF 768 90992265.

Annen informasjon:

Bogstadveien 58 Sameie

Årsmøtet 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 29.04.2024, kl 17:00

Sted: zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til tinelrobertsen@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Bogstadveien 58 Sameie mandag 29.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/87835366050>

Oppgi passord: 523469

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 878 3536 6050#

Passord: 523469#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Bogstadveien 58 Sameie

Mandag 29.04.2024, kl 17:00

zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Bogstadveien 58 Sameie

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Orientering om budsjett for 2024
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 43 000.

4. Forslag fra styret om å revidere vedtektene

For å redusere arbeidsbelastning på det enkelte styremedlem og sikre kontinuitet, foreslås det å utvide styret med ett ytterligere styremedlem. Dersom forslaget besluttet, vil styret bestå av styreleder, tre styremedlemmer, og ett varamedlem. Styreleder og styremedlemmer velges for perioder på to år.

Vedtektsendringer krever to tredjedels flertall. Dagens vedtekter er vedlagt for informasjon.

Forslag til vedtak: Årsmøtet besluttet å endre vedtektenes punkt 7-1, første ledd som følger:

*(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og **tre** andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer*

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har bestått av Jenny Nondal og Erik Frimannslund Brede. Deres innstilling følger under. Dagens styre stiller seg bak innstillingen.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder har ett år igjen av sin sin periode, og er ikke på valg: **Tine Louise**

Robertsen

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Karoline Klemp Petersen (flyttet fra sameiet høsten 2023, hvorpå Hege Messel Grand (vara) har fungert som styremedlem). Dersom forslag om vedtaktsendring vedtas, skal det velges to styremedlemmer for perioden 2024-26.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: **Joachim S. Wister**

Forslag til vedtak: Valgkomitéen foreslår følgende nye medlemmer:

Carl Henrik Gutterød

Fredrik Sander Larsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hege Messel Grande.

Hege Messel Grande stiller til gjenvalg (1 år).

5.4 Valg av valgkomité

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 3. april 2024

Styret i Bogstadveien 58 Sameie

Styreleder, Tine Louise Robertsen
Styremedlem, Joachim Seifert Wister
Styremedlem, Karoline Klemp Petersen
Varamedlem, Hege Messel Grande

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Bogstadveien 58 Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Tine Louise Robertsen
Styremedlem, Karoline Klemp Petersen
Styremedlem, Joachim Seifert Wister
Møtende varamedlem, Hege Messel Grande

Styremedlem Karoline Klemp Petersen flyttet fra sameiet høsten 2023, og har vært fritatt for sine oppgaver som styremedlem siden dette. Hege Messel Grande har fungert som fast styremedlem i samme periode.

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på tinelrobertsen@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Bogstadveien 58 Sameie

Bogstadveien 58 Sameie er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 991 367 586, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 35, med adresse Bogstadveien 58 i Oslo kommune.

Sameiet består av 16 seksjoner, hvorav 13 boligenheter og 2 næringslokaler (tinglyst som tre enheter).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bogstadveien 58 Sameie bruker Rene Bygårder som vaktmester. Saker til vaktmester meldes som hovedregel gjennom styret.

Vaktmestertjenesten ivaretar oppgavene knyttet til inspeksjon, rydding og vedlikehold av fellesarealene. Oppgavene er beskrevet i sameiets vaktmesterinstruks.

Fellesarealene rengjøres i henhold til sameiets renholdsinstruks ukentlig i perioden oktober til og med mars, og annen hver uke i perioden april til og med september. Både vaktmester og renholder kvitterer på en arbeidsplan hvilke oppgaver som er utført ved oppmøte. Arbeidsplanen henger i begge oppganger.

Sameiet har i tillegg avtale med Majorservice for kontroll av is/sne på tak med hensyn til rasfare, herunder skilting av rasfare når det er aktuelt.

Bredbånd, kabel-tv

Bogstadveien 58 Sameie har avtale med Telia for leveranse av 250 Mbps bredbånd til boligenhetene. Avtalen kan utvides individuelt av den enkelte beboer med høyere bredbåndshastighet og tv. Beboere kan kontakte Telia på telefonnummer: 924 05 050. Sameiets avtalenummer er: REF 768 90992265.

Nøkler, skilt

Universalnøkler til inngangsdører og kjelleroppganger kan bestilles hos styreleder. Skilt til postkasse bestilles av styremedlem Hege Messel Grande.

Endring av navn til porttelefoner og koder til inngangsdørene administreres av styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Bogstadveien 58 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

Styret har det overordnede HMS-ansvaret for sameiet, men alle beboerne har også et individuelt ansvar for forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet i gården. Sameiet har en egen HMS-håndbok.

Målene for HMS-arbeidet i Bogstadveien 58 Sameie er:

- Sameiet skal ikke påføre skader på personer eller omgivelsene som følge av vår aktivitet.
- HMS-arbeidet skal planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold og økonomi i sameiet.
- Styret skal årlig gå vernerunde i gården, utarbeide handlingsplan og revidere eksisterende internkontrolldokumentasjon
- Beboere i sameiet skal være kjent med innholdet i HMS-håndboken.

Forsikring

Eiendommen til Bogstadveien 58 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har

polisenummer 89606251.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Sikkerhetsforskriftene i forsikringsavtalen må overholdes av alle seksjonseiere og beboere. Ved utleie plikter seksjonseier å informere leietager om disse. Det vises samtidig til husordensreglenes bestemmelser, herunder plikt til å sikre at seksjonene har nødvendig oppvarming om vinterstid.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Under følger kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024 (hittil i år): Panelovner installert i B-oppgangen og kjeller under A-oppgangen.

2023: Oppussing/rehabilitering av nedre del av fasade mot Bogstadveien og Neuberggaten. Oppussing av portrom inn mot bakgård, herunder ny belysning i portrom og bakgård. Ny belysning i oppgang A. Installasjon av pipevifte/avsug på pipeløp tilknyttet hjørneleilighetene i oppgang A for å utbedre dårlig trekk.

2022: Vannlekkasje fra annen del av taket enn i 2021 oppstod og ble utbedret. Større håndverkerfeil fra utbedringen av skaden i 2021 ble utbedret på reklamasjon. Mindre feil i (samtlige) pipeløp ble også utbedret.

2021: Utbedring av større vannlekkasje. Komplette tilstandsvurdering av tak, skråtak og takterrasser.

2020: Montering av duepigger på fasaden mot Bogstadveien. Sikringstiltak mot rotter i kjeller.

2019: Strømperenovering av gårdens avløpsledning. Utskiftning av gårdens stikkledning.

2016: Oppussing av trappeoppgang A og B. Sprekker og sår på vegger og vinduskarmer sparklet. Vegger, trapper og gelendre ble pusset og malt.

2015: Fasaderehabilitering: Oppussing av fasader, herunder utskifting av vinduer, utbedring av råteskade i takkonstruksjon. Total rehabilitering av samtlige pipeløp.

2015: Brannsikringstiltak: Installering av felles brannvarslingsanlegg, montering av brannklassifiserte dører i oppgang A, C og på loft. Brannetting av ventilasjons- og rørkanaler. Tak og bjelker i fellesarealer på loft kledd med gips og brannfuging.

2015: Tilstandsvurdering gjennomført av OBOS Prosjekt

2014: Sikringstiltak: Branngavl mot Bogstadveien 60 rehabilitert. Installering av duepigger i bakgården.

2012: Utbedring av råteskader i etasjeskiller fra loft.

2008: Installasjon av nytt porttelefonanlegg. Ny hoveddør i oppgang A.

2002-2004: Rehabilitering av fasade og nye balkonger.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet 41 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på gjennomføring av vedlikehold og oppussing av portrommet, nedre del av fasade mot Bogstadveien og Neuberggaten etc. I tillegg er det

alltid en rekke mindre vedlikeholdsoppgaver og uforutsette hendelser i en gammel bygård. Kuldeperiodene i vinter har heldigvis ikke ført til skader, tross enkelte frostproblemer. Det er nå innstallert varmeovn i oppgang B, samt i kjeller under oppgang A, for å motvirke store temperaturforskjeller vinterstid. Lekkasje fra takrenne mot Neberggaten er planlagt utbedret mars 2024.

Styret vil fremover fortsette å følge opp vedlikehold, med spesielt fokus på tak. Rapport fra uavhengig takkonsulent i 2022 konkluderer med at taket er av eldre dato, men i OK forfatning alderen tatt i betraktning. Forventet restlevetid er 5-10 år. Rapporten er distribuert tidligere, og er tilgjengelig på forespørsel. Det har ikke vært hendelser relatert til lekkasjer fra tak i året som har gått.

Sikkerhet har også vært et gjennomgangstema for styrets arbeid i 2023. Dørkoder er skiftet, og det er gjennomført diverse vedlikehold av låsesystem til ytterdører og port. Styret har også fulgt opp hendelser relatert til utleie av boligseksjoner, og henstiller om at alle eventuelle leietagere registreres hos styret, slik at vi kan holde beboeroversikten oppdatert.

I tillegg har styret gjennom 2023 fulgt opp løpende oppgaver relatert til økonomi, drift og generelt vedlikehold.

Det ble avholdt én dugnad i 2023.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 130 418, og endringer i disponible midler (etter avdrag på fellesgjeld) på kr -2 163.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene, gjennomført med effekt fra 1. januar 2024. Økningene skyldes spesielt vesentlige økninger i kommunale avgifter, forsikringspremier og økt rente på fellesgjeld. For øvrig vises det til de enkelte kostnadspostene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger.

02.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Bogstadveien 58 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 354 308	1 253 628	1 350 895	1 458 293
Sum		1 354 308	1 253 628	1 350 895	1 458 293
Driftskostnader					
Sum		1 354 308	1 253 628	1 350 895	1 458 293
Forretningsfjrsel og revisjon	2	48 898	46 278	47 400	52 000
Ljnn og honorarer	3	47 922	49 063	49 063	48 922
Vedlikehold	4	357 675	169 112	448 000	395 000
Eksterne tjenester	5	117 382	79 935	85 000	109 000
Kabel-tv og bredb³ nd		47 502	44 184	47 500	49 500
Forsikring		137 281	115 282	104 500	124 500
Kommunale avgifter		182 195	152 699	185 000	216 500
Brensel og strjrm		12 788	15 487	16 000	16 000
Andre driftsutgifter	6	30 092	18 362	14 000	8 500
Sum		981 735	690 402	996 463	1 019 922
Driftsresultat		372 573	563 226	354 432	438 371
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	17 732	6 301	0	0
Rentekostnad	8	282 723	196 115	250 000	307 953
Andre finansposter	9	9 158	8 185	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-255 833	-181 629	-250 000	-307 953
j rsresultat	10	116 741	381 596	104 432	130 418
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-139 687	-165 679	-158 284	-132 581
Endring i disponible midler	10	-22 946	215 917	-53 852	-2 163

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 720	25 662
Forskuddsbetalte kostnader	11	138 518	128 705
Andre fordringer		20 452	26 656
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		556 756	582 475
Innestående på gjeldskonto		1	1
Sum omløpsmidler		743 447	763 499
SUM EIENDELER		743 447	763 499

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 831 811	-4 213 407
i retts resultat	10	116 741	381 596
Sum egenkapital	12	-3 715 070	-3 831 811
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³n	13	4 246 699	4 386 386
Sum langsiktig gjeld		4 246 699	4 386 386
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 501	15 338
Leverand³rgjeld		160 086	160 832
P³l³pne renter		26 119	21 205
Annen kortsiktig gjeld		11 112	11 548
Sum kortsiktig gjeld		211 818	208 923
Sum gjeld		4 458 517	4 595 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		743 447	763 499

Oslo 31.12.23

Styret i Bogstadveien 58 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Tine Louise Robertsen
Styreleder

Karoline Klemp Petersen
Styremedlem

Joachim Seifert Wister
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	898 428	868 176	898 427	968 307
3607 Renter og avdrag	408 456	341 460	408 476	440 534
3625 Inntekt bredband	47 424	43 992	43 992	49 452
Sum	1 354 308	1 253 628	1 350 895	1 458 293

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	41 448	38 772	41 500	43 500
Annen regnskapsføring	7 450	7 506	5 900	8 500
Sum	48 898	46 278	47 400	52 000

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	42 000	43 000	43 000	43 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	6 063	6 063	5 922
Sum	47 922	49 063	49 063	48 922

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	318 805	137 246	400 000	350 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 932	0	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	2 609	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	16 329	24 467	48 000	45 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	7 399	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	357 675	169 112	448 000	395 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	45 318	39 525	42 000	44 000
6360 Renhold	42 792	40 410	43 000	45 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	29 272	0	0	20 000
Sum	117 382	79 935	85 000	109 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bryker, scanning	1 120	1 424	1 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 983	2 000	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	2 000	2 000
7720 Generalforsamling / ³ rsmjete	5 892	6 529	3 500	3 500
7770 Bank og kortgebyrer	2 951	2 441	2 500	0
7772 Andre gebyrer	4 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 488	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 650	4 095	3 000	3 000
Sum	30 092	18 362	14 000	8 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	17 732	5 182	0	0
8055 Renteinntekt sNjrvilk³ r 3	0	1 118	0	0
Sum	17 732	6 301	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 L³ nenr 8398.71.57901	282 723	196 115	250 000	307 953
Sum	282 723	196 115	250 000	307 953

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
--	---------------	---------------	---------------	---------------

Regnskap 2023 Regnskap 2022 Budsjett 2023 Budsjett 2024

Note 9 - Andre finansposter

8090 Andre finansinntekter	9 158	8 185	0	0
Sum	9 158	8 185	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	554 575	338 658
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	116 741	381 596
Avdrag langsiktig lån	-139 687	-165 679
B. i rets endring i disponible midler	-22 946	215 917
C. Disponible midler 31.12	531 629	554 575

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	126 162	116 829
1749 Forskuddsbetalte kostnader	12 356	11 876
Sum	138 518	128 705

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til   betjene sameiets l n gjennom felleskostnadene.

Note 13 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken
L ³ nenummer:	83987157901
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2015
Rentesats:	7.45 %
Beregnet innfridd:	01.09.2040
Opprinnelig l ³ nebelnyp:	5 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	4 386 386
Avdrag i perioden:	139 657
L ³ nesaldo 31.12:	4 246 729
Saldo 5 ³ r frem i tid:	3 475 823

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 83987157901	1	442 288	442 288
	3	348 469	1 045 407
	1	306 347	306 347
	1	302 517	302 517
	3	245 077	735 231
	1	243 163	243 163
	1	225 931	225 931
	3	199 125	597 375
	1	195 296	195 296
	1	153 173	153 173

Resultat og balanse med noter for Bogstadveien 58 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bogstadveien 58 Sameie

Styreleder	Tine Louise Robertsen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Karoline Klemp Petersen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Joachim Seifert Wister (sign.)	02.04.2024

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bogstadveien 58 Sameie mandag 29.04.2024 kl. 17:00 - zoom .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Bogstadveien 58 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 5 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Jenny Olavsén Nondal og Carl Henrik Gutterød valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 43 000

4. Forslag fra styret om å revidere vedtektene

For å redusere arbeidsbelastning på det enkelte styremedlem og sikre kontinuitet, foreslås det å utvide styret med ett ytterligere styremedlem. Dersom forslaget besluttet, vil styret bestå av styreleder, tre styremedlemmer, og ett varamedlem. Styreleder og styremedlemmer velges for perioder på to år.

Vedtektsendringer krever to tredjedels flertall. Dagens vedtekter er vedlagt for informasjon.

Vedtak:

Årsmøtet besluttet å endre vedtektenes punkt 7-1, første ledd som følger:

*(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og **tre** andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer*

Vedtatt med 5 stemmer for, 0 stemmer mot, 0 passive stemmer

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Carl Henrik Gutterød og Fredrik Sander Larsen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hege Messel Grande.

Hege Messel Grande stiller til gjenvalg (1 år).

Vedtak:

Hege Messel Grande ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret ble valgt til valgkomite.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:23

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Tine Louise Robertsen 1 år igjen
- Styremedlem, Carl Henrik Gutterød for 2 år
- Styremedlem, Joachim Seifert Wister 1 år igjen
- Styremedlem, Fredrik Sander Larsen for 2 år
- Varamedlem, Hege Messel Grande for 1 år

Protokoll for Bogstadveien 58 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Jenny Olavsén Nondal (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Carl Henrik Gutterød (sign.)	30.04.2024

Bogstadveien 58 Sameie

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 23.04.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt / Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til tinelrobertsen@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Bogstadveien 58 Sameie onsdag 23.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

[Møte-ID: 381 856 037 517](#)

[Passord: sS7575qn](#)

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Bogstadveien 58 Sameie

Onsdag 23.04.2025, kl 17:00
Digitalt / Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Bogstadveien 58 Sameie

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 43 000,-.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tine Louise Robertsen. Stiller til gjenvalg for ett år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Joachim Seifert Wister flyttet i november 2024, og Carl Henrik Gutterød flyttet i desember 2024.

Fredrik Sander Larsen er et år igjen at sitt styreverv og derfor ikke på valg.

Det må velges et nytt styremedlem for 2 år, og Nora Kvernberg stiller på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hege Messel Grande

Nytt varamedlem er Rafael Herrera som stiller på valg for ett år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.04.2025

Styret i Bogstadveien 58 Sameie

Styreleder, Tine Louise Robertsen
Styremedlem, Joachim Seifert Wister
Styremedlem, Fredrik Sander Larsen
Styremedlem, Carl Henrik Gutterød
Varamedlem, Hege Messel Grande

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Bogstadveien 58 Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Tine Louise Robertsen
Styremedlem, Joachim Seifert Wister
Styremedlem, Fredrik Sander Larsen

Møtende varamedlem, Hege Messel Grande

Møtende varamedlem, Carl Henrik Gutterød

Styremedlem Joachim Seifert Wister flyttet fra sameiet høsten 2024, og har vært fritatt for sine oppgaver som styremedlem siden dette. Varamedlem Carl Henrik Gutterød flyttet desember 2024. Hege Messel Grande har fungert som fast styremedlem i samme periode.

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på tinelrobertsen@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Bogstadveien 58 Sameie

Bogstadveien 58 Sameie er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 991 367 586, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 35, med adresse Bogstadveien 58 i Oslo kommune.

Sameiet består av 16 seksjoner, hvorav 13 boligenheter og 2 næringslokaler (tinglyst som tre enheter).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bogstadveien 58 Sameie bruker Rene Bygårder som vaktmester. Saker til vaktmester meldes som hovedregel gjennom styret.

Vaktmestertjenesten ivaretar oppgavene knyttet til inspeksjon, rydding og vedlikehold av fellesarealene. Oppgavene er beskrevet i sameiets vaktmesterinstruks.

Fellessarealene rengjøres i henhold til sameiets renholdsinstruks ukentlig i perioden oktober til og med mars, og annen hver uke i perioden april til og med september. Både vaktmester og renholder kvitterer på en arbeidsplan hvilke oppgaver som er utført ved oppmøte. Arbeidsplanen henger i begge oppganger.

Sameiet har i tillegg avtale med Majorservice for kontroll av is/sne på tak med hensyn til rasfare, herunder skilting av rasfare når det er aktuelt.

Sameiet sa opp nåværende avtale med Rene Bygården fra og med 01.11.2024, og har inngått ny avtale med tilsvarende vaktmestertjenester med Majorservice.

Bredbånd, kabel-tv

Bogstadveien 58 Sameie har avtale med Telia for leveranse av 250 Mbps bredbånd til boligenhetene. Avtalen kan utvides individuelt av den enkelte beboer med høyere bredbåndshastighet og tv. Beboere kan kontakte Telia på telefonnummer: 924 05 050. Sameiets avtalenummer er: REF 768 90992265.

Nøkler, skilt

Universalnøkler til inngangsdører og kjelleroppganger kan bestilles hos styreleder. Skilt til postkasse bestilles av styremedlem Hege Messel Grande.

Endring av navn til porttelefoner og koder til inngangsdørene administreres av styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og sløkkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og sløkkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og sløkkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og sløkkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Bogstadveien 58 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

Styret har det overordnede HMS-ansvaret for sameiet, men alle beboerne har også et individuelt ansvar for forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet i gården. Sameiet har en egen HMS-håndbok.

Målene for HMS-arbeidet i Bogstadveien 58 Sameie er:

- Sameiet skal ikke påføre skader på personer eller omgivelsene som følge av vår aktivitet.
- HMS-arbeidet skal planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold og økonomi i sameiet.
- Styret skal årlig gå vernerunde i gården, utarbeide handlingsplan og revidere eksisterende internkontrolldokumentasjon

- Beboere i sameiet skal være kjent med innholdet i HMS-håndboken.

Forsikring

Eiendommen til Bogstadveien 58 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89606251.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Sikkerhetsforskriftene i forsikringsavtalen må overholdes av alle seksjonseiere og beboere. Ved utleie plikter seksjonseier å informere leietager om disse. Det vises samtidig til husordensreglenes bestemmelser, herunder plikt til å sikre at seksjonene har nødvendig oppvarming om vinterstid.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Seksjon: 4

Til:

Tomas Haugland Spangelo
Jesper Ellingsen

Fra:

Carl Henrik Gutterød
Sarah Noe Brogaard

Seksjon 9:

Til:

Szymon Perkowski
Rafael Emiro Herrera Silva

Fra:

Kari Johanne Kaardal

Rehabilitering og større vedlikehold

Under følger kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025 (pågående): Utbedring av vannskadene som skissert under samt oppgradering av portlåsen i oppgang B. Del er bestilt og venter på svar fra Bergersen Låssystem.

2024: Panelovner installert i B-oppgangen og kjeller under A-oppgangen. Pågående

arbeid og utbedring av fasaden mot bakgården etter at det oppdaget vannskade mellom takterrassen og leilighet. I tillegg er det også oppdaget vannskade i en kjellerboden under portrommet etter at lyslistene ble fjernet i forbindelse med rehabilitering av portrommet i 2023. Styret jobber med å kartlegge totalkostnaden for dette da følgeskadene ikke dekkes av forsikringen.

2023: Oppussing/rehabilitering av nedre del av fasade mot Bogstadveien og Neuberggaten. Oppussing av portrom inn mot bakgård, herunder ny belysning i portrom og bakgård. Ny belysning i oppgang A. Installasjon av pipevifte/avsug på pipeløp tilknyttet hjørneleilighetene i oppgang A for å utbedre dårlig trekk.

2022: Vannlekkasje fra annen del av taket enn i 2021 oppstod og ble utbedret. Større håndverkerfeil fra utbedringen av skaden i 2021 ble utbedret på reklamasjon. Mindre feil i (samtlige) pipeløp ble også utbedret.

2021: Utbedring av større vannlekkasje. Komplette tilstandsvurdering av tak, skråtak og takterrasser.

2020: Montering av duepigger på fasaden mot Bogstadveien. Sikringstiltak mot rotter i kjeller.

2019: Strømperenovering av gårdens avløpsledning. Utskiftning av gårdens stikkledning.

2016: Oppussing av trappeoppgang A og B. Sprekker og sår på vegger og vinduskarmer sparklet. Vegger, trapper og gelendre ble pusset og malt.

2015: Fasaderehabilitering: Oppussing av fasader, herunder utskifting av vinduer, utbedring av råteskade i takkonstruksjon. Total rehabilitering av samtlige pipeløp.

2015: Brannsikringstiltak: Installering av felles brannvarslingsanlegg, montering av brannklassifiserte dører i oppgang A, C og på loft. Brannetting av ventilasjons- og rørkanaler. Tak og bjelker i fellesarealer på loft kledd med gips og brannfuging.

2015: Tilstandsvurdering gjennomført av OBOS Prosjekt

2014: Sikringstiltak: Branngavl mot Bogstadveien 60 rehabilitert. Installering av duepigger i bakgården.

2012: Utbedring av råteskader i etasjeskiller fra loft.

2008: Installasjon av nytt porttelefonanlegg. Ny hoveddør i oppgang A.

2002-2004: Rehabilitering av fasade og nye balkonger.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet 24 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på opprettholde nåværende stand gjennomføring av vedlikehold og oppussing av portrommet. I tillegg er det alltid en rekke mindre vedlikeholdsoppgaver og uforutsette hendelser i en gammel bygård. Det har vært utfordrende å samarbeid med Rene Bygårder som har vært bakgrunnen for at styret sa opp avtalen i november 2024. Vi har gode referanser fra Majorservice og håper dette vil være med på ivareta vedlikehold på gården.

Styret vil fremover fortsette å følge opp vedlikehold, med spesielt fokus på tak. Det ble foretatt en utskiftning av takrenne som lekket i våren 2024. Rapport fra uavhengig takkonsulent i 2022 konkluderer med at taket er av eldre dato, men i OK forfatning alderen tatt i betraktning. Forventet restlevetid er 5-10 år. Rapporten er distribuert tidligere, og er tilgjengelig på forespørsel. Det har ikke vært en ny hendelse relatert til tidligere lekkasjer fra tak/takterrase i året som har gått.

Sikkerhet har også vært et gjennomgangstema for styrets arbeid i 2024. Styret har hatt tett dialog med Oslo Kommune vedrørende ordensfortstyrrelser i Neuberggt. 24. Dette blir tett fulgt opp av kommunen og politet, hvor styret har en egen kontaktperson. Styret har også tett kontakt med nærlingslokalene til Carucell eiendom i 1.etasje. Ny leietaker av restaurantlokalet er Santa Rosa

Styret har også fulgt opp hendelser relatert til utleie av boligseksjoner, og henstiller om at alle eventuelle leietagere registreres hos styret, slik at vi kan holde beboeroversikten oppdatert.

I tillegg har styret gjennom 2024 fulgt opp løpende oppgaver relatert til økonomi, drift og

generelt vedlikehold.

Det ble avholdt én dugnad i 2024.

07.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Bogstadveien 58 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 458 276	1 354 308	1 458 293	1 458 293
Sum		1 458 276	1 354 308	1 458 293	1 458 293
Sum		1 458 276	1 354 308	1 458 293	1 458 293
Forretningsfjrsel og revisjon	2	52 308	48 898	52 000	59 000
Ljnn og honorar	3	47 922	47 922	48 922	47 922
Vedlikehold	4	120 685	357 675	395 000	210 000
Eksterne tjenester	5	138 114	117 382	109 000	128 000
Kabel-tv og bredb³ nd		49 425	47 502	49 500	51 000
Forsikring		126 162	137 281	124 500	123 000
Kommunale avgifter		215 357	182 195	216 500	243 000
Brensel og strjnn		13 982	12 788	16 000	15 000
Andre driftsutgifter	6	29 227	30 092	8 500	37 250
Sum		793 182	981 735	1 019 922	914 172
Driftsresultat fjr individuell innbetaling		665 094	372 573	438 371	544 121
Driftsresultat etter individuell innbetaling		665 094	372 573	438 371	544 121
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	26 410	17 732	0	0
Rentekostnad	8	313 313	282 723	307 953	300 623
Andre finansposter	9	-11 100	-9 158	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-275 803	-255 833	-307 953	-300 623
j rsresultat	10	389 291	116 741	130 418	243 498
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-132 547	-139 687	-132 581	-142 189
Endring i disponible midler	10	256 744	-22 946	-2 163	101 309

j rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 850	27 720
Forskuddsbetalte kostnader	11	176 371	138 518
Andre fordringer		0	20 452
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		797 174	556 756
Innest ³ ende p ³ sN rvilk ³ r	12	1	1
Sum omløpsmidler		1 003 396	743 447
SUM EIENDELER		1 003 396	743 447

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 715 070	-3 831 811
i rets resultat	10	389 291	116 741
Sum egenkapital	13	-3 325 779	-3 715 070
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	14	4 114 152	4 246 699
Sum langsiktig gjeld		4 114 152	4 246 699
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 552	14 501
Leverandørgjeld		182 426	160 086
P ³ l ³ pnere renter		26 105	26 119
Annen kortsiktig gjeld		1 940	11 112
Sum kortsiktig gjeld		215 023	211 818
Sum gjeld		4 329 175	4 458 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 003 396	743 447

Oslo 31.12.24

Styret i Bogstadveien 58 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Tine Louise Robertsen
Styreleder

Carl Henrik Gutterrød
Styremedlem

Fredrik Sander Larsen
Styremedlem

Jøachim Seifert Wister
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	968 316	898 428	968 307	966 028
3607 Renter og avdrag	440 508	408 456	440 534	442 813
3612 Inntekt kabel-tv	49 452	0	0	49 452
3625 Inntekt bredband	0	47 424	49 452	0
Sum	1 458 276	1 354 308	1 458 293	1 458 293

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	42 072	41 448	43 500	44 000
Annen regnskapsføring	10 236	7 450	8 500	15 000
Sum	52 308	48 898	52 000	59 000

Sameiet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	42 000	42 000	43 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922	5 922	5 922
Sum	47 922	47 922	48 922	47 922

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 594	318 805	350 000	170 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	55 294	9 932	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	0	2 609	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	42 797	16 329	45 000	40 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	120 685	357 675	395 000	210 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	48 895	45 318	44 000	51 000
6360 Renhold	44 844	42 792	45 000	47 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	44 375	29 272	20 000	30 000
Sum	138 114	117 382	109 000	128 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bñker, scanning	0	1 120	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 602	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 000	2 250
7720 Generalforsamling / ³ rsmñte	4 163	5 892	3 500	5 000
7770 Bank og kortgebyrer	2 627	2 951	0	0
7772 Andre gebyrer	0	4 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljñtñtak	0	1 488	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 705	12 650	3 000	30 000
Sum	29 227	30 092	8 500	37 250

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	23 917	17 732	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 493	0	0	0
Sum	26 410	17 732	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 L³ nenr 8398.71.57901	313 313	282 723	307 953	300 623
Sum	313 313	282 723	307 953	300 623

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-11 100	-9 158	0	0

Noter 768 Bogstadveien 58 Sameie

Regnskap 2024

Regnskap 2023

Budsjett 2024

Budsjett 2025

Note 9 - Andre finansposter

Sum	-11 100	-9 158	0	0
-----	---------	--------	---	---

Note 14 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
L ³ nenummer:	83987157901
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2015
Rentesats:	7.50 %
Beregnet innfridd:	01.09.2040
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	5 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	4 246 729
Avdrag i perioden:	132 547
L ³ nesaldo 31.12:	4 114 182
Saldo 5 ³ r frem i tid:	3 283 110

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 83987157901	1	428 483	428 483
	3	337 593	1 012 779
	1	296 785	296 785
	1	293 075	293 075
	3	237 428	712 284
	1	235 573	235 573
	1	218 879	218 879
	3	192 910	578 730
	1	189 200	189 200
	1	148 393	148 393

Resultat og balanse med noter for Bogstadveien 58 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bogstadveien 58 Sameie

Styreleder	Tine Louise Robertsen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Fredrik Sander Larsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Joachim Seifert Wister (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Carl Henrik Gutterød (sign.)	07.04.2025

HUSORDENSREGLER FOR BOGSTADVEIEN 58 SAMEIE

Husordensreglene anses som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Innledning:

1.1 Seksjonseiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og fellesarealene. Beboerne plikter å ta hensyn til andre beboere, samt bidra til å skape et trivelig og trygt bomiljø.

1.2 Hovedreglene er at beboerne ikke må opptre eller benytte seksjonene, balkongene eller sameiets rom- og arealer på en måte som forringer gårdens verdi eller utseende.

1.3 Brudd på husordensreglene kan medføre til oppsigelse i henhold til sameiets vedtekter §§ 6-1, 6-2 og 6-3.

1.4 Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensreglene.

2. Fellesareal:

2.1 Gårdsplass, inngangspartier, trapper og korridorer må ikke benyttes på en slik måte at disse arealene forringes eller sameiere forstyrres. Bruk av ulovlige rusmidler skal ikke forekomme. Røyking er ikke tillatt i gårdens innendørs fellesarealer.

2.2 Barnevogner, sparkesykler e.l. må ikke settes i innendørs fellesarealer.

2.3 Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i fellesrom. Hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel. Det skal ikke plasseres avfall/søppel i oppgangen eller utenfor egen dør.

3. Fasade:

3.1 Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifte eller maling av dører, vinduer, oppsetting av skilt eller flaggstenger.

3.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

4. Balkonger og terrasser:

4.1 Det må ikke settes, henges opp eller oppbevares gjenstander på balkongen som kan være til sjenanse eller som kan falle fra balkongen.

4.2 Beboere skal sørge for at terrasseslukene ikke er tette.

4.3 Balkongkasser skal være forsvarlig sikret, og beboere er ansvarlig for evt. skade.

4.4 Det er ikke tillatt å bruke *kullgrill* på balkongene eller takterrassene. Kullgrill kan benyttes på den felles takterrassen i bakgården.

4.5 Lufting / tørking av tøy på balkonger er kun tillatt dersom det ikke skjemmer gårdens fasade. Gulvtepper, dørmatter, tepper mv. må ikke bankes, ristes eller tørkes fra vinduer eller balkonger.

5. Kjeller/Loft:

5.1 Seksjonseiere som har fått anvist kjeller/loftsbod må selv besørge renhold, belysning i boden og holde boden forsvarlig låst.

5.2 Fellesarealene på loft og i kjeller skal til enhver til være ryddige. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i trapperom, kjeller og i loftsgang.

5.3 Det er ikke tillatt å oppbevare lettantennelige væsker eller avfall i egen bod, eller koble elektriske apparater til sameiets strømnett.

6. Vedlikehold av seksjonene

6.1 Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.

6.2 Vedlikeholdet omfatter bl.a.:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- Alt røropplegg som er til den enkelte seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør fram til gårdens felles nedløp, toalett, servant og badekar.
- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.

6.3 Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold.

7. Særlige forhold i leilighetene

7.1 Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut eller matrester må ikke tømmes i vask eller i sluk. Søppelkvern er ikke tillatt.

7.2 Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i toalettet.

7.3 Baderom og toalett skal holdes oppvarmet slik at rør ikke fryser.

7.4 Det er ikke tillatt å montere mekanisk kjøkkenvifte ut gjennom yttervegg eller i luftekanaler. Seksjoner skal bruke kullvifter.

7.5 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens kabel-tvanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet utstyr.

8. Adgang til seksjonene:

8.1 Sameierne plikter å gi adgang til eierseksjonene for befaringer, montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, kabel-tv, snøryddig på taket o.l.

8.2 Sameierne plikter også å gi adgang til eierseksjonene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfang av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal

9. Utleie og salg:

9.1 Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvar ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietaker måtte forårsake.

9.2 Seksjonseier plikter å underrette styret og/eller forretningsfører om oppstart eller endring av leieforhold/framleie og ved salg i tråd med vedtektene.

9.3 Seksjonseier har ansvar for å sette leier inn i sameiets husordensregler og HMS-håndbok.

9.4. Leietaker plikter å rette seg etter husordensreglene.

10. Ro og orden:

10.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene. Det skal være stille i gården hverdager mellom kl. 23.00 – 07.00, og mellom kl. 24.00 – og 09.00 i helger. Ved unntak fra stilletiden skal beboere underrettes med nabovarsel.

10.2. Håndverksarbeid i seksjonene skal ikke utføres etter kl. 22.00 på hverdager, eller etter kl. 1800 i helger. I særskilte tilfeller utover nevnte tidspunkt skal det meldes fra direkte til naboer.

11. Sikkerhet og nøkler

11.1 Porten mot Bogstadveien, utgangsdører, kjellerdører skal *alltid* holdes avlåst.

11.2 Styret er ansvarlig for å utstede systemnøkler og koder til portanlegget.

11.3 Innleide håndverkere skal bruke kode og ikke nøkler. Styret lager etter forespørsel egne koder med tidsbegrensning til håndverkere.

11.4 Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.

11.5 Seksjonseier er selv ansvarlig for nøkler til utgangsdører, strømskap, boder og seksjoner, og må erstatte disse ved tap. Tap av nøkler til utgangsdør og seksjoner skal meldes styret.

11.6 Seksjonseier skal gjøre seg kjent med og følge forsikringsselskapets sikkerhetsforskrifter. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for å informere leietager om sikkerhetsforskriftene.

12. Brannslukningsutstyr

12.1 Alle seksjoner skal være utstyrt med minst en godkjent røykvarsler og et egnet sløkkeutstyr i form av brannslange eller brannslukningsapparat. Det er beboerens ansvar å kontrollere og vedlikeholde dette utstyret.

12.2 Det er montert brannslukningsapparater i alle trappeoppganger, kjeller og loft. Disse skal kun brukes ved brann. Blir sløkkeutstyret brukt utenom brann eller på annen måte ødelagt kan styret kreve erstatning av vedkommende.

12.3 Felles brannvarslingsanlegg håndteres i henhold til oppgitt instruks. Alle beboere må sette seg inn i instruksen. Ved misbruk kan styret kreve erstatning fra vedkommende.

13. Renhold og avfall

13.1 Sjøppel og avfall skal kildesorteres og pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainerne. Avfall /sjøppel må ikke settes på utsiden av containerne da dette ikke fjernes ved sjøppeltømming. Det er ikke tillatt å kaste avfall i sorte sjøppelsekker.

13.2 Store gjenstander og brennbart avfall må sameierne selv bekoste og besørge kjørt bort, eller kontakte vaktmester for assistanse.

13.3 Den enkelte beboer skal holde det rent og ryddig rundt sin egen seksjon.

14. Husdyr:

14.1 Det er ikke tillatt å holde husdyr som kan være til sjenanse for beboerne.

14.2 Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat, da dette trekker skadedyr til eiendommen.

15. Rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter

15.1 Ved rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter organisert av sameiet vil seksjonseier som ikke besørger for avlevering av nøkkel/adgang til egen seksjon i henhold til den informasjon som er gitt, bli belastet merkostnader for forsinket fremdrift dersom denne skyldes manglende adgang til leiligheten. En forutsetning er at varsel av nøkler/behov for adgang til seksjonene er sendt ut minst 14 dager i forveien.

15.2 Bruksendring av opprinnelig seksjon skal godkjennes av styret *før* igangsettelse. Ved rivning av vegg skal styret ha en signert bekreftelse av arkitekt eller byggkonsulent på at vegg ikke er bærende.

15.3 Dokumentert godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune må foreligge før større prosjekter igangsettes. Om tiltaket er unntatt søknadsplikt må også dette dokumenteres overfor styret.

16. Meldeplikt:

16.1 Dersom det oppdages skade, skadedyr, feil eller mangler på sameiets eiendom eller utstyr, eller annet som beboer ikke mener seg forpliktet til å utbedre, skal dette meldes styret.

17. Erstatningsplikt:

17.1 Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

17.2 Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, skjodesløshet eller lignende.

18. Dispensasjoner:

18.1 Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt styret finner det rimelig.

VEDTEKTER

for

BOGSTADVEIEN 58 SAMEIE, ORG. NR.: 991 367 586

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 21. mars 2018.)

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bogstadveien 58 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 7.3.1989.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 13 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 215, 35 i 0301 Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod
- ventilasjonsrom

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leieforholdet skal varsles sameiet ved styret.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonsnummer 10 har midlertidig enerett til bruk av sameiets fellesareal på felles takterrasse som er markert på vedlegg 1. Eneretten gjelder fram til 31.12.2048 (maksimalt 30 år). Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet ved styret skal varsles om dyrehold.

4. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret — Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjonene to stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet foren eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10. DIVERSE OPPLYSNINGER

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

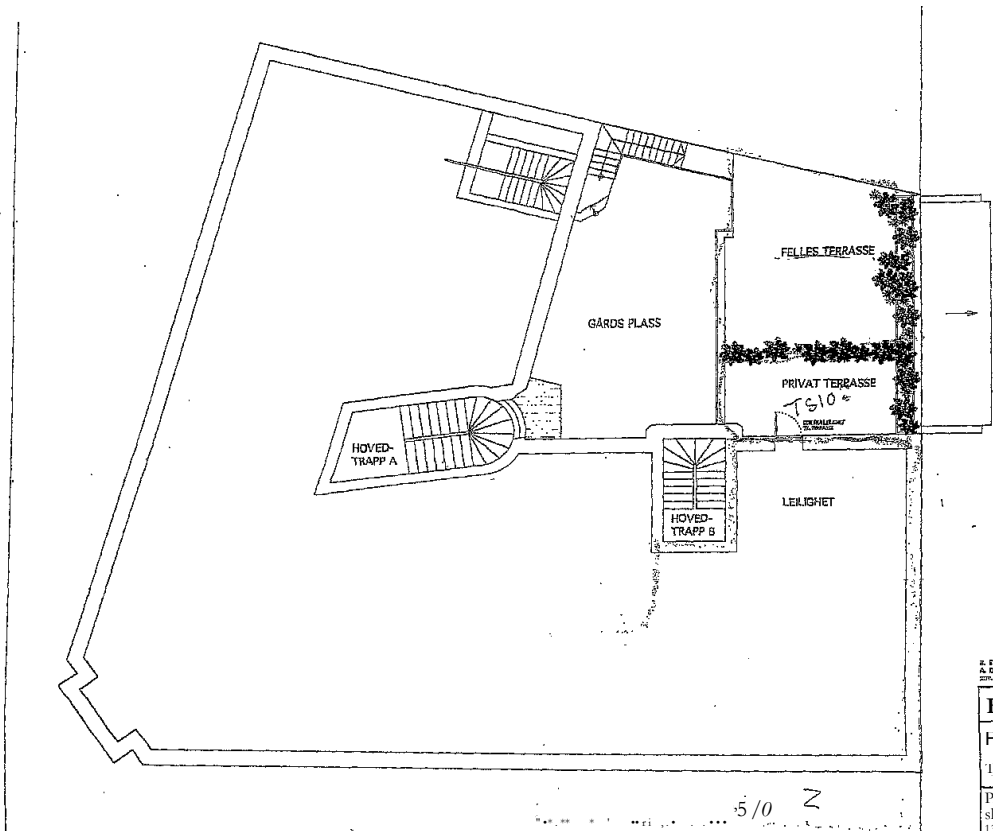
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Bilag nr. 1

VEILEDNING



BOGSTADVEIEN 5S	
PLAN 2 ETASJE	
TILBYGG-FORENINGEN	
PETON ANDRESEN AS DD sivilarkitekt MAL DO 13-citin 210. 12571-a nr. 1.7.-	

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/35/0/14	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bogstadveien 58 0366 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 763,00
Fakturamottaker:	Brede Erik Frimannslund Bogstadveien 58 0366 OSLO		
Eiernavn:	Brede Erik Frimannslund	Totalt	NOK 5 763,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Eiendomsskatt	5 763,00
Totale avgifter	5 763,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
24.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0503
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 35 Fnr 0 Snr 14

Eiendommens adresse:

Bogstadveien 58, 0366 OSLO

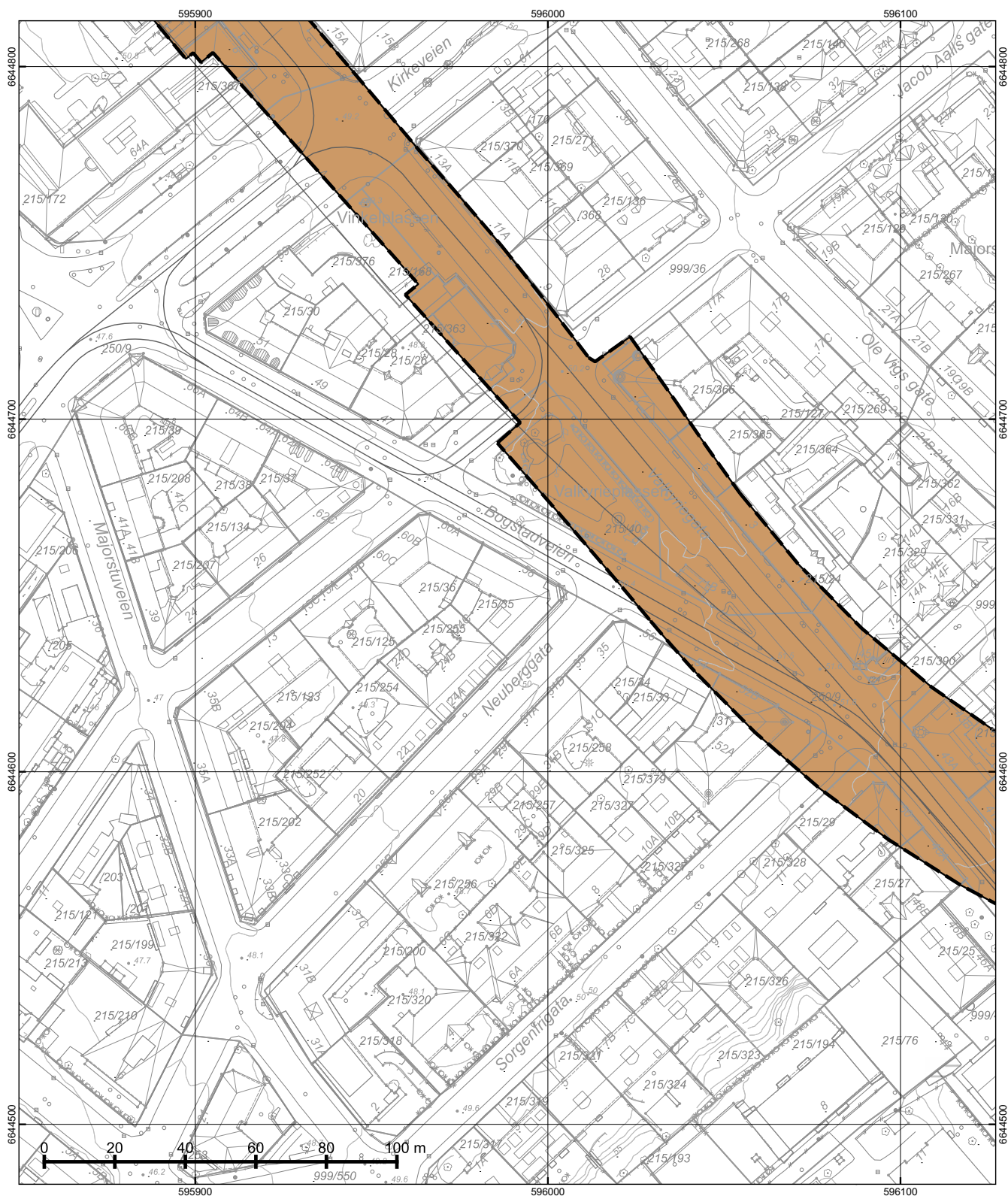
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 652 700
Som sekundærbolig:	kr 10 218 143

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

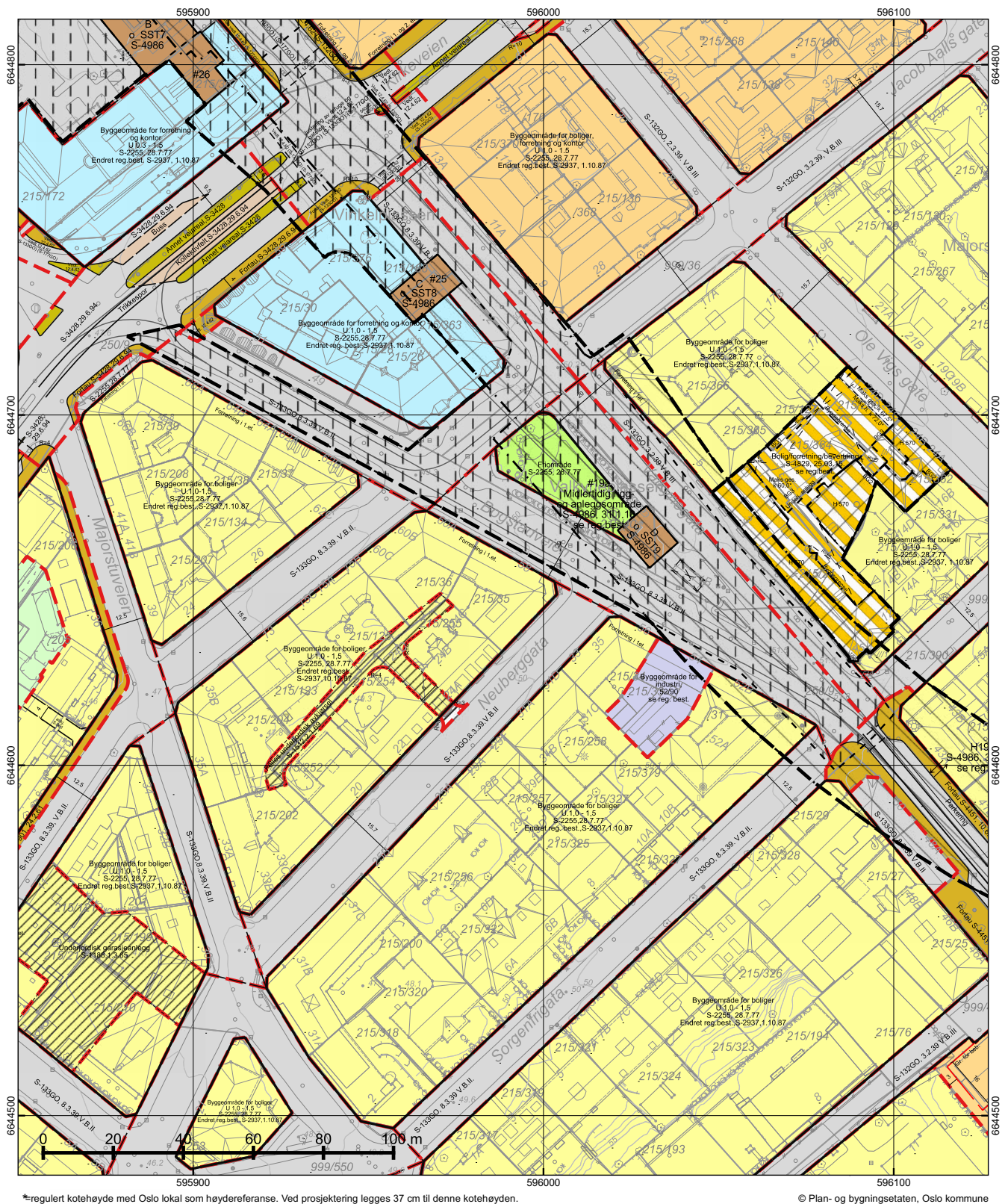
Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Dato: 07.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 327674/ 86507085</td><td>Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: BOGSTADVEIEN 58</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 215/35</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 327674/ 86507085	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV	Adresse: BOGSTADVEIEN 58	Kommentar:	Gnr/Bnr: 215/35		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 327674/ 86507085	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV							
Adresse: BOGSTADVEIEN 58	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 215/35								



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

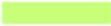
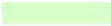
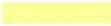
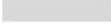
Originalformat: A3

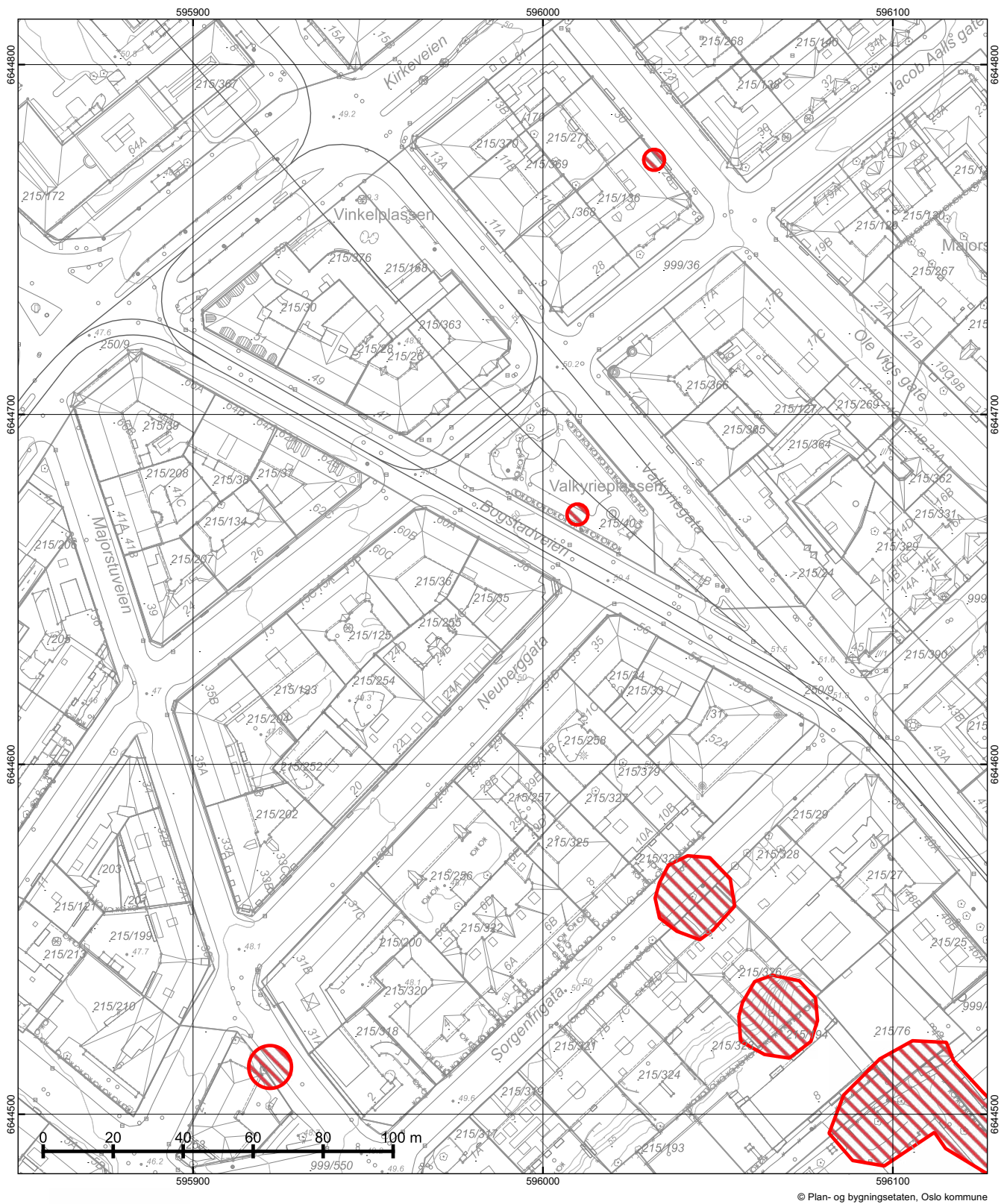
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327674/ 86507085	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
Adresse: BOGSTADVEIEN 58	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/35	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



 Oslo

Dato: 07.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327674/ 86507085

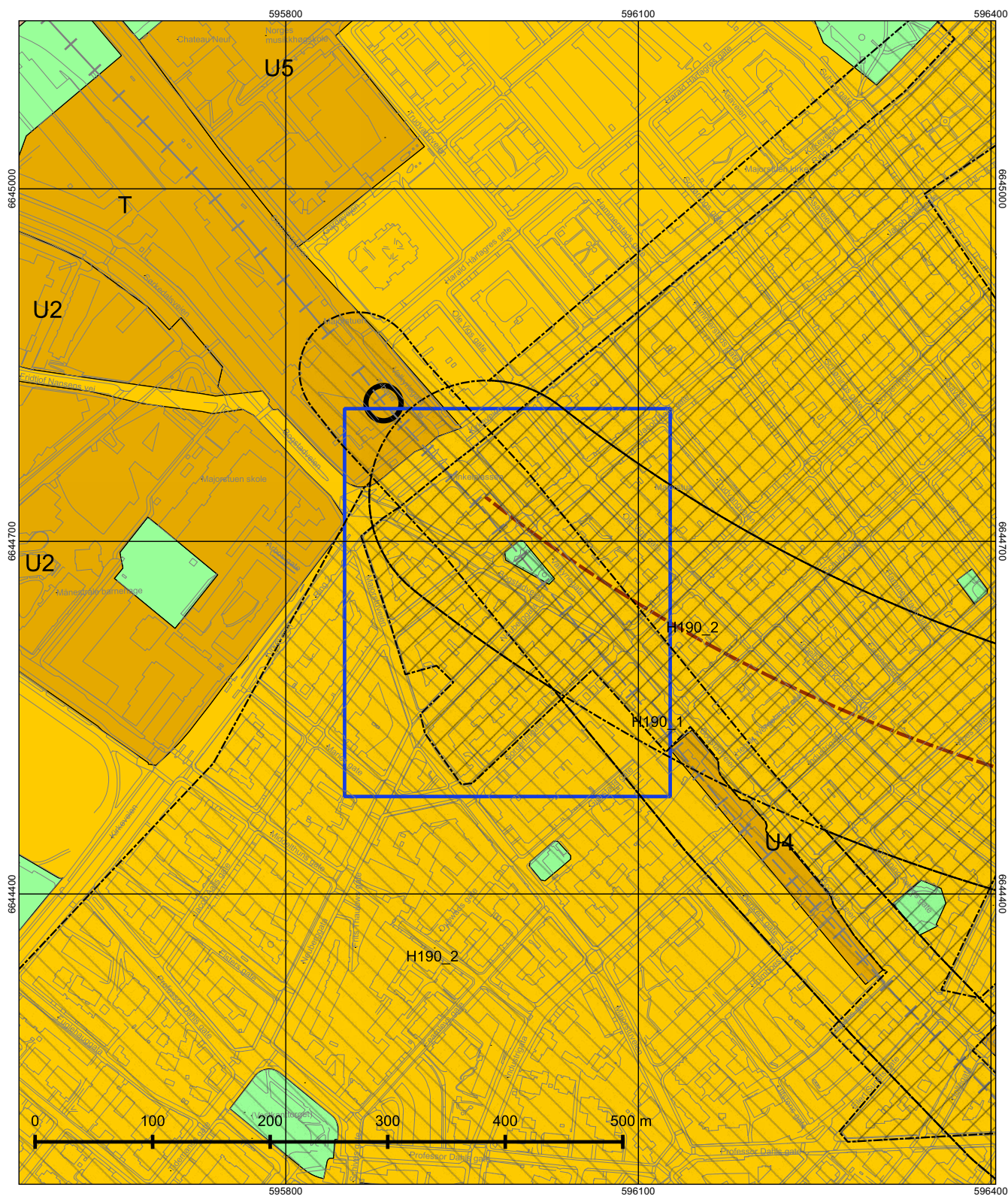
Adresse: BOGSTADVEIEN 58

Gnr/Bnr: 215/35

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

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 bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327674/86507085

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

3. Man beder mig at søge om tilladelse
at opføre et lille gavlportue paa
hjørnet, saaledes som paa tegningen
sees.

Chr. 2 juni 46

Fin Horn,

V.D.J.-No. 185. 96
Bilag.



$\frac{1239}{96} = \frac{1307}{96} - \frac{1382}{96} + \frac{1474}{96}$

1

Anmeldelse
Beregning
Forskrifter



248
96

Færdig attestert 6-7-1896

Expeditions-Dokument No 1

angaaende Vaaninghus

paa Matr.-No. 58 Bogstadveien

Indleveret 2de Juni 1896 Attesteret

Oversendes den arde Grundbesidderkommisssion. Intet at bemærke vedrørende den af den 1. Juni 1896, sendte og Afsløfsholde, Reguleringsbestemmelser af den påstaaende Grundstuds a. s. v. er dog at bemærke.

Christiania den 3die Juni 1896

Hen. Linthorpe

305
96

Intet at bemærke

d. u. s.

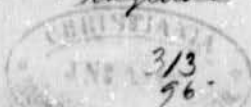
Theodor Gullik

Oversendes den arde Grundbesidderkommisssion. Intet at bemærke vedrørende den af den 1. Juni 1896, sendte og Afsløfsholde, Reguleringsbestemmelser af den påstaaende Grundstuds a. s. v. er dog at bemærke.

Troppen R har vistnok en for Hænderne lavt Brædder som da Rummet maatte for Tegnene Rum er 2 m bredt er det at befrygte at Troppen naar Væggen opprindes blive for snever. Tropperummet her derfor foreslages udfort mindst 2.10 m bredt. Tropperummet i Tøstetrummet S maa indskrænkes til det halve Rum arde for at forstærkede Rum ikke skal blive forliden. Den angivne Højdegaue Rum, som over- rønde Maximalkaideen, formodtlig, ikke belades.

Christiania 6 Juni 1896

Hen. Linthorpe



15-2
435-

Den Grænd af Bærens Belyggenhed forbeholdes
Afgang til Indvænen med mindst opstaaende Min-
lyghed. Klostret maa indrettes af med Bæren,
som optager bænd Urin og Exkrementer, og der
maa venteres til Kanten som anbringes på Siden
af Hjænderne. Der maa skaffes Afhæng for den
væn på Gaardstaden.

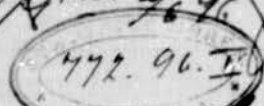


Christians 9 Juni 1896. H. W. W. W.

1239/96

Rebinder mig de foranstående.

1239/96 H. W. W. W.



Indes H. Storkingens til Afgivelsen af
der 88 B, 14 og 15 påstaaende Bærenmaler

Christians, 11 Juni 1896

G. W. W.

472.

Tilbagevender H. Storkingens, idet
de i Bærenmalerens 88 B, 14 og 15 omhandlede Be-
stemmelser udstages.

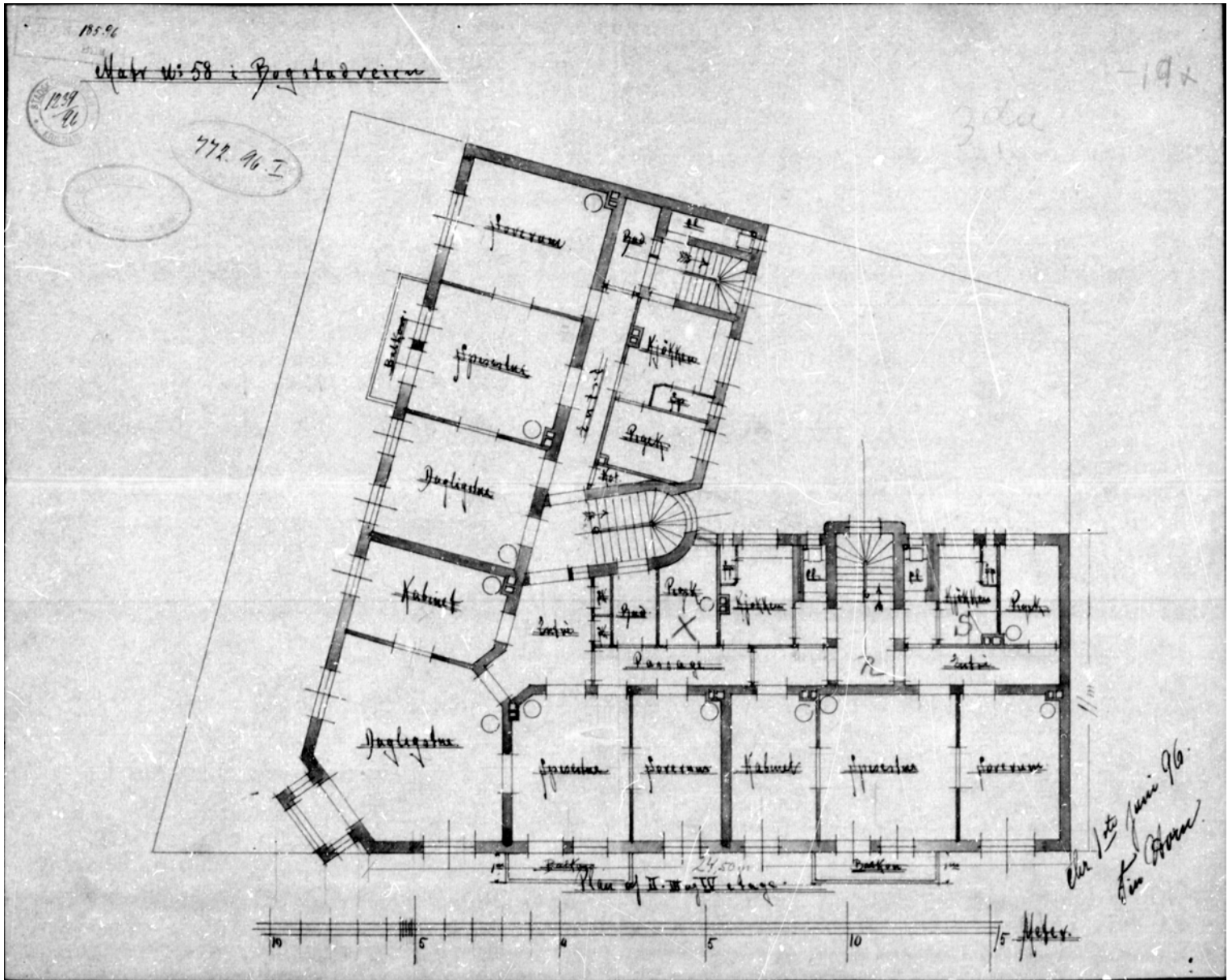
Chr. Storkingens kender nu 15. Juni 1896.

H. W. W.

1307
96

Arnyer

Spjænderen naar Hovedkapperne med udvides
til en Bredde af mindst 2,10 meter. Spjænderen
S naar indskrænktes til Halvdelen til Fordel for
Kjøkkenet. Hjænderne kan ikke tillades
der den overrager tilladte største Højde





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bogstadveien 58
0366 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen**Telefon:** 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre