BOGSTADVEIEN 50

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept (WM)

Oppdragsnr.
92250352

Selger 1 navn
Anniken E Bock-svendsen

Gateadresse
Bogstadveien 50

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 6052508

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250352

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: Det har tidligere vært en lekkasje ved fellesområdet i 5.etasje og ned til leilighetene i 4.etasje. Lekkasjen ble utbedret vår 2025 i regi av sameiet.

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: Nei, ikke i boenheten. En plante på fellesområdet tiltrakk maur en periode, men dette opphørte da planten ble fjernet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2019 ble det byttet gammel hovedsikring, montert nytt overspenningsvern, i tillegg til at gamle automatsikringer ble byttet til nye jordfeilautomater i sikringsskapet. På kjøkken ble det lagt opp ny kurs til komfyr, samt montert diverse stikkontakt.

Arbeid utført av: Elektris AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 92250352

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dette er gjort i regi av sameiet. Nordbæk Bygg byttet blant annet ut alle takvinduer i 5.etasje i 2024, og utførte arbeidet med å utbedre vannskade mellom 5. og 4. etasje vår 2025.
Arbeid utført av	Nordbæk Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært en generell diskusjon i styret og sameiet om å øke felleskostnadene noe for å styrke sameiets økonomi i forbindelse med fremtidig vedlikehold, slik at man evt. slipper ekstraordinære innbetalinger. På sikt vil man f.eks trolig måtte utbedre heisen. Økning av felleskostnader vil evt. ikke skje før i januar 2026 ifølge styreleder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250352

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250352

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Elisabeth BockSvendsen	8115f3d13ac65f101ab49c5c5fa53347737bf863	07.08.2025 19:39:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92250352

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Bogstadveien 50, 0366 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 29, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25121 **Referansenummer:** EW1675

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940

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 fuktsøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling 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

Loftsleilighet.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Oppvarming via panelovner og gulvarme på bad.

Flislagt baderom.
Servantskap med glatte, fabrikklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin , stekeovn og kjøleskap.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

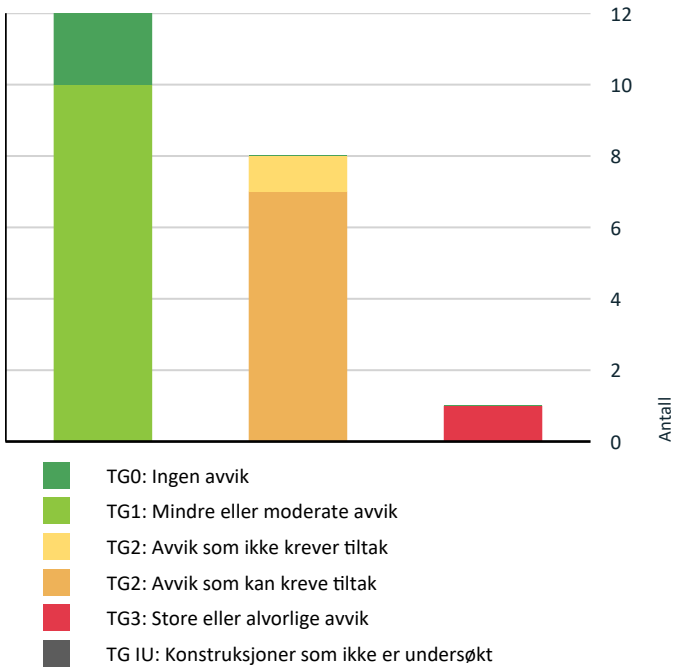
Loftsleilighet:

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

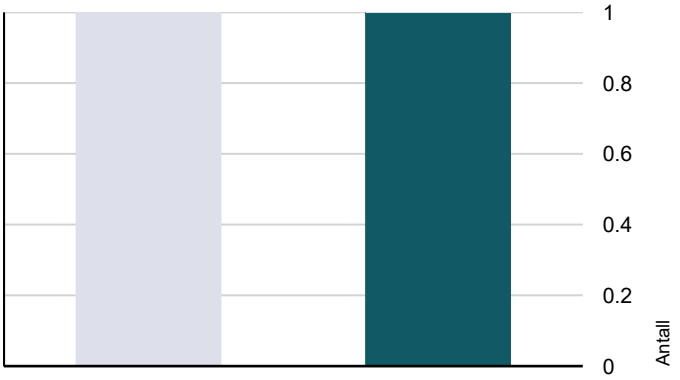
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Loftsleilighet:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LOFTSLEILIGHET:



Byggeår
1995

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Vinduer

Velux takvinduer med isolerglass.
Eier opplyser at vinduene ble byttet i 2024 (med unntak av rundt vindu).

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner i betong/mur.
Yttervegger i tegl/murkonstruksjon, pusset og malt. Originale utvendige fasader med trekninger og ornamenter.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttertak i sperre/trekonstruksjon, tekket med plater.
Grunnmur i teglstein/murverk, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen er oppført etter datidens byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Boligen har skråtak.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,57 m på det høyeste.
Ved nedforet himling i gang ble takhøyden målt til ca 2,39 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet på soverom.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 24 mm over en lengde på to meter i stuen.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er ikke tilkoblet ildsteder i leiligheten.

Pipeløp i teglstein.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Evt. etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.
I tillegg bør man alltid kontrollere med borettslagets styre om det foreligger noen restriksjoner for tilkobling av ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Tilstandsrapport

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
—

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Oppussing/modernisering bør påberegnes innen rimelig tid.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:

Tilstandsrapport

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

* Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.
* Det er påvist sprukkene og avskalling på flere fliser.
* Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft,
* Generelt slitte flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak vil være å utbedre fallforholdene og flisarbeidet i dusjsonen.
Skadde fliser og fuger bør skiftes ut.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil i himling

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin , stekeovn og kjøleskap.
—

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.
—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i kjøkkenskap.
Det er montert lekkasjevarsler i området rundt rørstokkene.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsrapport

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

———

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

VVB er lokalisert i kjøkkenbenk.
Berederen er tilkoblet det elektriske ledningsnettet via stikkontakt.

———

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Panelovn på soverom fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Defekt panelovn må byttes.

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.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det mangler avdekking i sikringsskap.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg

Tilstandsrapport

til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

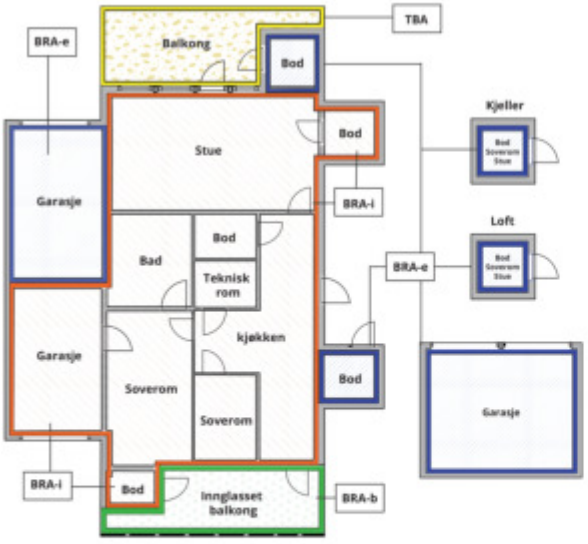
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Loftsleilighet:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	49			49	10
SUM	**49**				**10**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré / gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, og kjøkken og stue.

Ca 10 kvm privat uteplass/terrasse ved inngangsparti.
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal".

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er ikke medtatt i arealoppstillingen, da den ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde.

Gulvarealet i kjellerbod er målt til ca 3 m².

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn av leilighetens utforming og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler/skråtak i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Loftsleilighet:	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Anniken Elisabeth Bock-Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	29		17	768 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Bogstadveien 50

Hjemmelshaver
Bock-Svendsen Anniken Elisabeth

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0503

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til på hjørnet av bygget i toppetasjen.
Leiligheten har adresse Bogstadveien 50, men inngang fra Sorgenfrigata. Heis direkte opp til leilighetens etasje gjør tilgangen enkel.

Med Bogstadveien rett utenfor døren har man alt i umiddelbar nærhet. Gaten er en av Oslos beste handlegater og tilbyr et rikt utvalg av shoppingmuligheter, dagligvareforretninger, kaféer, bakerier,restauranter osv. Stor Kiwi-butikk ligger i nabobygget og Meny og Rema rett rundt hjørnet.

Det er god tilgang til flere parker.
Populære Stensparken ligger rett i nærheten, men det er også gangavstand til Frognerparken og St.Hanshaugen park.
For de som ønsker å trene innendørs er det flere treningssentre i området. På Bislett Stadion er det også gratis innendørs løpebane. Ønsker man heller å nyte marka tar t-banen deg raskt til Frognerseteren eller Sognsvann som er flotte utgangspunkter for markas unike nettverk av turveier.

Leilighetens sentrale beliggenhet gjør at det er gangavstand til flere av byens mest populære områder. Her kan man nå Bislett, St.Hanshaugen, Frogner og Sentrum med Karl Johans gate og videre ned til Aker Brygge og Tjuvholmen på få minutter.
Majorstuen er et kollektivt knutepunkt med tilgang til alle t-banens linjer, tre trikkelinjer og busslinjer.

For de som skal studere i byen er det gangavstand til både Blindern, Høyskolen i Oslo og Universitetet.
I tillegg tar t-banen deg raskt til BI-Nydalen.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 768 m², i følge Norges Eiendommer.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.
Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner i betong/mur.
Yttervegger i tegl/murkonstruksjon, pusset og malt. Originale utvendige fasader med trekninger og ornamenter.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttertak i sperre/trekonstruksjon, tekket med plater.
Grunnmur i teglstein/murverk.

Rammetillatelse - 14/06-1993
Igangset.till - 30/11-1993
Tatt i bruk (GAB) - 10/06-1995
- I følge Norges Eiendommer.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

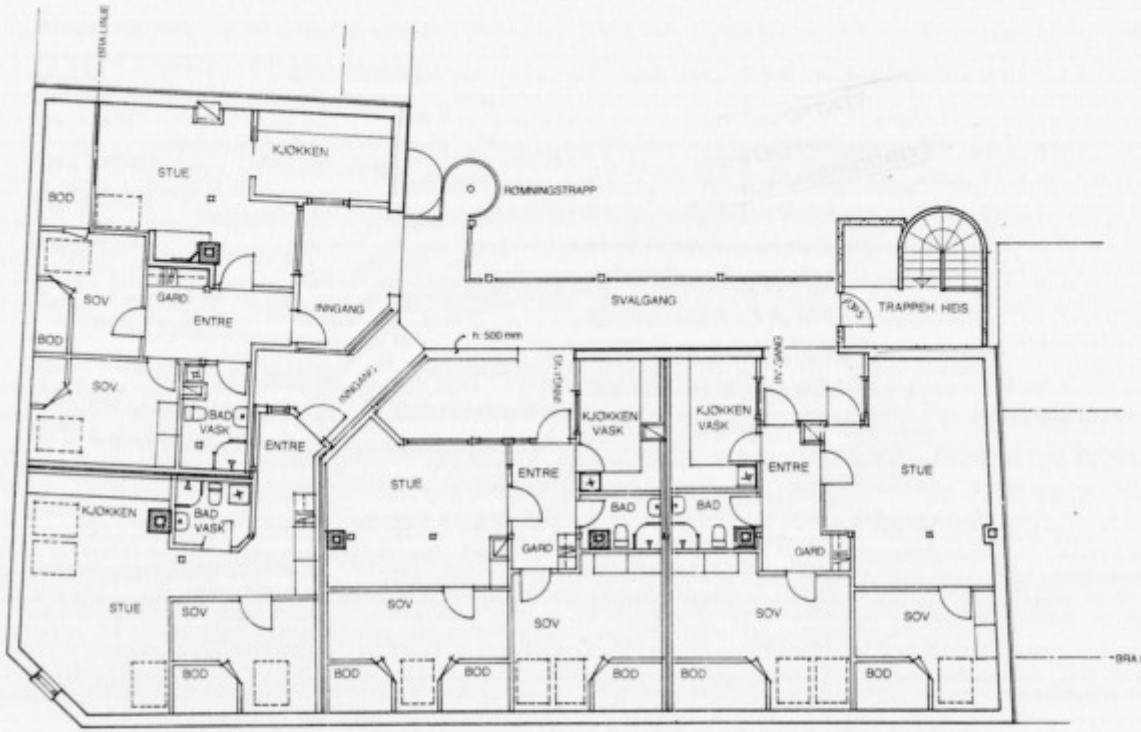
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EW1675

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



20

DATO REVISJONEN GJELDER SIGN. INDEX	REVIDERT BYGGEMELDING	BOGSTADVEIEN 50. 0366 OSLO. G.nr.215. B.nr.0029.
	ARCASA ARKITEKTER as. SAGVEIEN 23c. III. 0458 OSLO. tlf. 22 71 70 70. fax. 22 71 70 80.	PLAN LOFT MÅL 1:100 10.02.96
		363-61 Tegn.nr.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

HUSORDENSREGLER

for Bogstadveien 50, boligseksjonene

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og trivsel. Meldinger fra styret til beboerne skjer ved rundskriv eller oppslag. Vaktmesteren skal passe på at husordenen blir fulgt og skal melde forsømmelser og/eller misbruk til styret. Forøvrig vises til vedtektenes bestemmelser i pkt. 10 «Mislighold».

1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer el lign på gårdsplass eller veier, utenom oppmerkede steder. Parkering av bil må skje på dertil anvist sted eller utenfor eiendommen. Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort på eiers ansvar. Fotballsparking og sykling er forbudt på området. Vaktmesteren skal holde veier og grøntanlegg i orden, og derfor må hans anvisninger følges. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Tøy, sengeklær og lignende må ikke luftes ut av vinduer og likeledes ikke ristes i trappeoppgangene eller ut over balkongene. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser el lign må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret.

Utgangsdører samt dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Røyking er forbudt i kjeller og fellesarealer forøvrig.

Dørmatten og gulvet under matten må renholdes av beboeren selv. La aldri barn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri bart lys på disse steder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og **slukk lyset etter bruken.**

2 REGLER OM RO LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2200 til kl. 0700. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører lukkes igjen uten støy.

Bygningsstøy er kun tillatt i tiden kl. 0800-2000 på hverdager, 1000-1700 på søndager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne i leilighetene over, under og ved siden av. Selskap eller eventuelle arbeider i leiligheten, bør det orienteres om til de som antas å kunne bli forstyrret av dette.

3 SØPPEL OG RENHOLD

All søppel pakkes godt inn før det kastes. Se etter at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f eks sigarettstumper) eller oljet avfall i søppelet. Likeledes er det forbudt å sette søppel og andre gjenstander utenfor søppelrommet, med unntagelse av glass, flasker og kartonger. Beboeme skal holde kjellerboder og loftsboder rene.

4 LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden. Vintertid begrenses lufting til et minimum. Sett aldri opp vinduer uten at stormkroker er påsatt.

5 BAD/WC, KRANER OG LEDNINGER

Dette ligger under seksjonseiers økonomiske ansvar og alle innredninger og alt utstyr ellers behandles forsiktig. Si ifra til vaktmesteren om mangler en ikke selv kan avhjelpe. Gårdens ansvar er begrenset til hovedledninger og hovedavløp.

La aldri enn kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene bør en kran ikke skrues helt opp. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle el lign rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask slik at vannet kan samles opp.

Fett, te, eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med kaustisk soda for at avløpsrørene ikke skal stoppes til. Sørg også for at sluket på verandaen holdes åpent.

6 UTLEIE

Ved utleie skal eiendommens administrasjon (styret) underrettes. Eier/beboer har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som han eller hans leietaker eller andre som har gitt adgang til eiendommen måtte avstedkomme. Om utleie forøvrig, se vedtektene pkt 3.

Sett:_____ Seksjon nr. _____

Underskrift

_____

Med blokkbokstaver

NORIAN

Frem Eiendomsmegling AS
Postboks 83
3476SÆTRE

Deres ref.:
Vår ref.: 558-1-17/9108
Dato: 05.08.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Bogstadvn 50.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Bogstadvn 50**
Organisasjonsnummer:	979472293
Gårds- og bruksnummer:	215 / 29
Seksjons-/andelsnummer:	17
Adresse:	Bogstadveien 50, 0366 OSLO
Eier/medeier:	Bock-Svendsen, Anniken Elisabeth

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 8398.72.38; Avdrag IN lån Handelsbanken 8398.72.38413 (3684)	155,64
Lån nr: 8398.72.38; Renter IN lån Handelsbanken 8398.72.38413 (3683)	514,27
Felleskostnader	1 724,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 2 393,91**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 82 926**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 1 684

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken IN 8398.72.38413
Lånenummer:	8398.72.38413
Rest lånebeløp:	2 236 687
Innfrielsedato:	25.04.2044
Rente type:	7,80%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	
Lånenummer:	8398.72.38413
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7,80%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 78 742**
Innfrielseslån:	25.04.2044

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei, salg skal meddeles styret på forhånd for godkjennelse og registrering.
Utleie:	
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 77364495
Dyrehold:	Ikke forbud - se pkt. 3.2 i vedtektene.
Parkering:	Nei, gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått avtale om kollektiv avtale om bredbånd med Telia. Har du spørsmål kontakt så kontakt Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei (kun borettslag kan delta i sikringsordning).
Vedlikeholdshistorikk:	1. Sameiet har rehabilitert i 2008 sameiets fasade mot Bogstadveien inkl utbedring av setningsskade fra 4 etg. til 1. etg. 2. Sameiet har rehabilitert i 2013/2014 fasade mot Sorgenfrigata inkl utbedring av setningsskade fra 4 etg. til 1. etg. og rehabilitering balkonger. Bygget utlufting av tak over møne både mot Bogstadveien og Sorgenfrigata. 3. I 2016 rehabiliterte hele gulvarealet i 5. etg (terrasser og gangveier) – ny membran og nye fliser (garantiarbeid). Takrenner og gesimsbeslag byttet på bakgårdssiden. 4. I 2016: Tak over butikk i sameiets bakgård rehabilitert med nytt dekke og nye trelemmer. 5. I 2017 pusset opp inngangsparti ut- og innvendig og utskifting lamper. Remonterte delevegger i glass i 5. etg. Vegger i 5. etg. vasket og malt. 6. I 2018/19: Oppgradert utvendig inngangsparti – skifte ut heller og lagt varmekabler. Vedlikeholdt svalganger i 3. og 4. etasje – fliselagt på nytt. 7. I 2019: Utskifting 4 stk. ytterdører til loftsleiligheter og 1 stk.ytterdør i 4. etg
Nøkler:	
Skilt:	
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	- Årsmøtet 2022: Utskifting av 17 stk. velux-vinduer pga elde i loftsleilighetene. Velux-vinduer lekker, problemer med å åpne og lukke og er 26 år gamle. Årsmøtet vedtok enstemmig utskifting av 17 stk. Velux-vinduer. Finansiering av kostnadene ved utskifting Velux-vinduer: I og med at pristilbudene fra 2019 er 3 år gamle (tilbud kr. 850.000 inkl. mva) må styret innhente nye tilbud. Årsmøtet ble enige om gir styret en fullmakt på 1,5 mill.kr for finansiering av kostnadene ved vindusutskifting ved lån. Årsmøtet vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å finansiere kostnadene ved utskifting av 17

	stk. Velux-vinduer i loftetasjen ved en opplåningsramme på inntil kr. 1.500.000. Status for arbeidet er ikke kjent - kontakt styreleder. - Årsmøtet 2022: Loftsleilighetene nr. 501, 502, 503 og 504 ønsker å bygge ark mot gatene Bogstadveien og Sorgenfrigata og erstatte noen av Velux-vinduene med ark. Seksjon nr. 501, 502, 503 og 504 betaler selv for differansen mellom utskifting kostnaden av Velux og byggekostenden

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 05.08.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Erik Sandsdalen
Epost:	bogstadveien50@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET Bogstadveien 50

Innholdsfortegnelse

Punkter i vedtektene sidenr.

1.0 DEFINISJON OG FORMÅL 2

2.0 ANSVAR 2

3.0 DISPONERING 3

4.0 FELLESUTGIFTER 4

5.0 SAMEIERMØTE/ÅRSMØTE 4

6.0 SAMEIETS STYRE 6

7.0 FORRETNINGSFØRER OG VAKTMESTERTJENESTEN 7

8.0 VEDLIKEHOLD 7

9.0 SIKKERHETSSTILLELSE 8

10.0 MISLIGHOLD 8

11.0 SÆRSKILT 9

12.0 OPPLØSNING 10

13.0 TINGLYSNING 11

FORPLIKTENDE VEDTAGELSE: 11

VEDTEKTER FOR
«SAMEIET Bogstadveien 50»

(§-henvisninger gjelder Eierseksjonsloven av 4. mars 1983 nr. 7)

Hver enkelt eier av ideelle andeler i eiendommen Bogstadveien 50, Gnr 215, Bnr 29 i Oslo, har ved sin påtegning på disse vedtekter akseptert nedenstående regler for sameiet, for seg og sine rettsetterfølgere.

1.0 DEFINISJON OG FORMÅL

1.1 Sameiet Bogstadveien 50 består av 18 eierseksjoner, herav 2 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner. Hver seksjon har **eksklusiv bruksrett** til de arealer, herunder utearealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen og avtale om bruk av boder og uteareal. Øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet eller i følge særskilt bruksavtale mellom den enkelte sameier og sameiet ved styret.

1.2 For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter som bindende for seg og at vedtektene inngår som en **integrert del** av enhver, fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Tilsvarende gjelder for vedtatte husordensregler (§11,3).

1.3 Sameiets formål er å administrere eiendommen Bogstadveien 50 og å ivareta seksjonseiernes felles interesse gjennom en forsvarlig drift og vedlikehold i overensstemmelse med disse vedtekter.

2.0 ANSVAR

2.1 Sameierne hefter innbyrdes i henhold til **sameierandelens størrelse** og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold (se også pkt 4 og 9).

For forpliktelser utad, hefter sameiet som sådant. Den enkeltes ansvar er dog **begrenset** til eierandelen, jfr. §14.

2.2 Selgeren av en seksjon blir ikke fri for ansvaret for skyldige fellesutgifter ved å selge seksjonen. Innenfor sameiets sikkerhetspant er også kjøper av seksjonen ansvarlig for betaling av skyldige fellesutgifter eller andre mellomværender med sameiet. Manglende dekning av seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet **anses som saklig grunn** for styret til å nekte å godkjenne overdragelsen (jfr. pkt 3).

2.3 Sameier som utleier sin seksjon har det hele og fulle **ansvar for leietakers** eventuelle brudd på disse vedtekter og husordensreglene.

3.0 DISPONERING

3.1 Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier **full disposisjonsrett** over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. (Sml. dog de begrensninger som følger av pkt 9 og bestemmelsene nedenfor).

Eier har således rett til **salg, pantsettelse og utleie** av sin seksjon. Salg og utleie skal meddeles styret på forhånd for godkjennelse og registrering. Der er seksjonseiers ansvar at leietaker og/eller kjøper undertegner en kopi av disse vedtekter og de gjeldende husordensreglene, samt at disse undertegnede kopier medfølger meddelelsen til styret (se pkt. 1).

3.2 Det gjelder ikke noe forbud mot **husdyrhold** i seksjonene. Dette forutsetter imidlertid at den seksjonseier i hvis seksjon det holdes husdyr, er ansvarlig for at dette ikke fører til sjenanse for eiendommens øvrige beboere. Videre forutsettes at seksjonseieren foretar nødvendig rengjøring eller reparasjon av skader i forbindelse med et husdyrhold. Dersom disse retningslinjer ikke respekteres kan styret vedta å heve fellesutgiftene for denne sameier (jfr. §13, 2 avsnitt) til grunnlaget bortfaller.

3.3 For nærværende sameie gjelder at så vel erverver av en seksjon som eventuell leietaker **må godkjennes** av styret før avtalen kan gjennomføres. Jfr. § 12,4 ledd nr. 3 som er gjort gjeldende for nærværende sameie. Dersom styret beslutter det, kan godkjennelsesklausul tinglyses på de enkelte seksjoner, idet denne ikke er medtatt på oppdelingsbegjæringen. Godkjenning i de enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

3.4 Det henvises til særskilt bruksrett for seksjon nr 1 og 2 - se pkt. 11.

3.5 Sameierne har gitt **avkall på forkjøpsrett.** Sameierandel i sameiet kan ikke skilles fra seksjonens deltakerinteresse i sameiet etter disse vedtekter (§12,2).

3.6 I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle **oppgaver** i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

3.7 Ifølge §1 (Eierseksjonsloven) kan det med alminnelig flertall fastsettes vanlige **ordensregler** for eiendommen. Disse «husordensregler» blir bindende for samtlige deltagere i boligsameiet (§11,3).

4.0 FELLESUTGIFTER

4.1 Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold mv dekkes av sameierne og **fordeles** etter hver enkelt sameiers andel av eiendommens totalareal/eierandel, slik denne er fastlagt i oppdelingsbegjæringen.

4.2 Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett et **forskuddsvis** og månedsvis åkonto beløp med forfall den første virkedag i hver måned. Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører pålegge morarente-betaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 - to - måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte fra sameiets side som vesentlig mislighold (se også pkt. 10).

4.3 Polise basert på **huseieransvar** og fullverdiforsikring med kasko er dekket under ett for hele eiendommen. Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike og kan skifte forsikringsselskap dersom dette er å ivareta sameiernes interesser. Ved eventuell skade i den enkelte seksjon, har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Seksjonseier svarer selv for en eventuell avkorting av utbetalingen, dersom skaden skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side. Tilsvarende gjelder for polisens egenandel, som vanligvis dekkes av sameiet.

4.4 Dersom uforutsette, betydelige utgifter utover budsjettet skulle oppstå, er styret berettiget til å utlikne disse på sameierne etter eierbrøken. Styret kan videre bestemme at et begrenset beløp pr år skal avsettes til vedlikeholdsfond/reservefond el lign og innarbeide dette i budsjettet.

5.0 SAMEIERMØTE/ÅRSMØTE

5.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned (§18,1). Styret skal innkalle sameiermøtet skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport (årsberetning) med revidert regnskap.

Senest 30 dager før den dato styret har fastsatt for sameiermøtet, skal sameierne varsles om denne dato og samtidig informeres om at saker som en eller flere sameiere i fellesskap ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes styret skriftlig senest 21 dager før dato for sameiermøtet. (Dette følger av §18, 2. og 3. ledd).

Alle **innkallinger** skjer med brev i seksjonenes postkasse dersom ikke annet skriftlig er meddelt/avtalt med styret/administrasjon.

På sameiermøtet har sameiere rett til å møte med **fullmektig**. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte og kan når som helst skriftlig kalles tilbake (§20,2).

Ekstraordinært sameiermøte sammenkalles av styret med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. 1/10, eller konkret 2 sameiere, kan kreve at det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte når det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet. Forøvrig gjelder samme regler som ved ordinært sameiermøte (§19).

Alle sameiermøter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere (§20,5). Det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet (§20,6).

Ifølge §17 plikter styrets medlemmer å **være tilstede** på sameiermøtet, dersom ikke gyldig forfall foreligger.

5.2 På **ordinært** sameiermøte skal behandles:

1) Eventuelt valg av møteleder.
2) Godkjennelse av innkalling og dagsorden.
3) Valg av minst en tilstedeværende til sammen med møteleder, å undertegne protokollen, samt eventuelt valg av protokollfører.
4) Styrets beretning og regnskap for siste år, samt revisors beretning.
5) Eventuelle godtgjørelser til leder, styremedlemmer og revisjon.
6) Veiledende budsjett for kommende år.
7) Valg:
   - valg av styrets leder.
   - valg av 2 styremedlemmer (jfr. §24,2).
   - valg av varamedlemmer i det antall som besluttes.

   NB! Alle valg gjelder for ett år. (Se pkt 6 og §24,3).
8) Valg av revisor.
9) Forslag innkommet til styret innen den fastsatte frist og nevnt i innkallingen.
10) Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

5.3 **Avstemningsregler.** På sameiermøtet avgis en stemme for hver seksjon uavhengig av eierandel (§20,1).

Vanlige saker avgjøres ved **alminnelig flertall** blant de møtende seksjonseiere (§21,1). For avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med meget betydelige utgifter, eller som gjelder ytterligere oppdeling av seksjoner, kreves tilslutning **fra 2/3** av de avgitte stemmer (§21,2 nr. 1). For beslutning om endring av disse vedtekter, kreves likeledes at 2/3 av de avgitte stemmer gir sin tilslutning (§21, 2 nr. 2). Eventuelle **blanke stemmer** inngår i antall avgitte stemmer.

Ved **stemmelikhet** avgjøres saken ved at eierandelen bak de avgitte stemmer legges til grunn.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever tilslutning av **samtlige** seksjonseiere. **Enstemmighet** kreves også ved eventuelle endringer av oppdelingsbegjæringens vilkår. Tinglysing av disse vedtekter helt eller delvis, krever seksjonseiernes samtykke. Se dog pkt. 12.

5.4 **Møteberettiget** på sameiermøtet er foruten de enkelte seksjonseiere (eventuelt med fullmakt) også «et husstandsmedlem fra hver boligseksjon» (§17, siste ledd). Begrepet «husstandsmedlem» omfatter også leieboer. (Fremgår av forarbeidene). Dersom husstandsmedlem, eventuelt leieboer møter, har vedkommende talerett, men ikke stemmerett.

Likeledes er revisor møteberettiget med talerett, men ikke stemmerett (§17,3).

5.5 Sameiemøtet treffer bestemmelser om hvorledes **fellesarealer/fellesrom** etc skal benyttes. Enhver sameier plikter å medvirke til at fellesrom blir holdt ryddige og rengjort og blir brukt etter forutsetningene.

5.6 Det foreligger under sameiermøtet å vedta **husordensregler**. Vedtatte ordensregler anses som **en del av vedtektene**, slik at vesentlige brudd på ordensreglene anses som mislighold og kan med føre konsekvenser etter vedtektene, se pkt. 10 (jfr. pkt. 11). Sameiet kan ikke vedta vedtekter eller husordensregler som vanskeliggjør den fra næringsseksjonenes drevne virksomhet.

5.7 **Inhabilitet:** Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet (§22).

6.0 SAMEIETS STYRE

6.1 Sameiet ledes av et styre som velges av sameiermøtet blant sameieme. Styret **skal bestå** av 3 medlemmer valgt for et år (§24). Ett av medlemmene skal være leder og er særskilt valgt. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper (§24). I tillegg har styret minst 1 varamedlem, også valgt for ett år.

6.2 Styret er **bemyndiget** i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av 2 styremedlemmer i forening. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige **forretningsfører** og andre funksjonærer,

gi instruks for dem, fastsette Deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter (§27,2). Styrets leder er berettiget til på samtlige sameieres vegne, å motta **forkynnelser** og meddelelser som omhandles i Domstolslovens §191 (§27,4).

6.3 Styrets leder skal **innkalle til styremøte** etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallingen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingen skal skje med minst 8 dagers varsel. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret er **beslutningsdyktig** når lederen og minst ett styremedlem samt varamedlem er tilstede. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer (§26). Alle beslutninger i styret treffes ved simpelt flertall. Reglene om inhabilitet ved behandling i sameiermøtet, gjelder tilsvarende for styret.

6.4 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig **regnskapsførsel**. Regnskapet skal revideres av revisor som er valgt av sameiermøtet. Styret har rett til å **innkreve** et beløp fra hver sameier tilsvarende inntil 3 - tre - måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk nødvendig (se også pkt 4).

6.5 Styret er underlagt sameiermøtets bestemmelser. Styret må forelegge for sameiermøtet **alle saker av stor viktighet**, herunder spørsmålet om utførelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner. yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheten, samt utvendig tilbygg, inngrep i fasadene, parabolantenne, reklame el lign skal forelegges sameiermøtet med innstilling fra styret.

6.6 Styret skal ikke avhende **fast eiendom.**

7.0 FORRETNINGSFØRER OG VAKTMESTERTJENESTEN

Forretningsfører og vaktmestertjenesten er underlagt boligsameiets styre. Deres godtgjørelse skal godkjennes av styret som kan utarbeide instruks for begge mht gjøremål og ansvarsområder (§27,2).

8.0 VEDLIKEHOLD

8.1 Vedlikeholdet vedrørende de enkelte seksjoner påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller awerge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for **vedkommendes regning**. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige eller andre saklige hensyn (§11).

8.2 Styrets formann skal, i følge med et styremedlem eller vaktmester eller særskilt fagmann, ha adgang til de enkelte seksjoner for å **foreta ettersyn** i medhold av forrige avsnitt (§15). I den forbindelse forutsettes at det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

8.3 Vedlikehold av fellesarealer/fellesrom, tak, fasader, vinduer eller andre innretninger utføres **etter plan** utarbeidet av styret og godkjent av sameiermøtet.

9.0 SIKKERHETSSTILLELSE

9.1 Hver sameier har gitt **panterett** i sin seksjon på

kr. 20 000,-

til sikkerhet for ethvert mellomværende med sameiet, jfr. § 12, 4 nr 2. Denne panterett er tinglyst på samtlige seksjoner gjennom oppdelingsbegjæringen.

9.2 Med 6 - seks - måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve at denne sikkerhetsstillelse blir utvidet. Dersom slik utvidelse vedtas kan ingen sameier motsette seg tinglysing av denne utvidelse.

9.3 Panteretten skal ha **prioritet** innenfor 90% av den til enhver tid reelle omsetningsverdi for seksjonen.

10.0 MISLIGHOLD

20. juni 1991 ble den tidligere §16 endret og fremtrer nå i to paragrafer, §16 om mislighold og §16a om fravikning.

Fra disse bestemmelser hitsettes og suppleres:

10.1 Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser kan styret pålegge vedkommende **å selge seksjonen**. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves utkastelse etter §16a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon.

10.2 Vesentlig mislighold kan begrunnes i økonomiske eller ikke-økonomiske forhold. **Økonomiske mislighold** foreligger når en sameier ikke rett tidig betaler sin andel av fellesutgiftene, eller andre vedtatte forpliktelser overfor sameiet. **Ikke-økonomiske** forhold kan f eks være brudd på gjeldende husordensregler, parkerings-bestemmelser, adferd som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller som er til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

10.3 §16a: Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §16 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelser mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs.
Avgjørelsen treffes av Oslo Namsrett i kjennelse som kan påkjæres.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter §16 om salg.

10.4 Advarsler og pålegg som nevnt ovenfor legges i den postkasse som tilhører den aktuelle seksjon. Hvis ikke annet skriftlig er meddelt fra vedkommende seksjonseier til sameiets styre/administrasjon, anses advarselen/pålegget å være kommet frem den dag det er lagt i forannevnte postkasse.

10.5 Selgeren av en seksjon blir ikke fri ansvaret for **skyldige fellesutgifter** ved å selge seksjonen. Innenfor sameiets sikkerhetspant er også kjøper av seksjonen ansvarlig for betaling av skyldige fellesutgifter eller andre mellomværender med boligsameiet.

Manglende dekning av seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet anses som saklig grunn for styret til å nekte godkjennelse av overdragelsen (jfr. pkt 3 foran).

11.0 SÆRSKILT

11.1 Seksjon nr 1 og 2 har rett til å benytte seksjonene med tilhørende uteareal som seksjonene har eksklusiv bruksrett til, for alminnelig næringsvirksomhet, herunder blant annet kontorlokaler, salgslokaler eller restaurantvirksomhet med tilhørende eventuell salgsvirksomhet eller uteservering på utearealene. I forbindelse med utøvelsen av næringsvirksomhet i næringsseksjonene har seksjon nr 1 og 2 rett til å sette oppreklameskilt, utvendig belysning, inngjerde utearealet, montere markiser/solavskjerming og innrette utearealet og seksjonene forøvrig tilpasset den næringsvirksomhet som til enhver tid utøves i seksjon nr 1 og nr 2 med tilhørende uteareale.

11.2 Slike installasjoner på uteareal eller bygningsfasader kan ikke etableres uten etter styrets på forhånd skriftlige godkjennelse. Styret kan dog ikke nekte å gi samtykke uten saklig grunn og plikter å treffe sin avgjørelse innen en måned etter skriftlig søknad fra eier av seksjon nr 1 og nr 2. Ved godkjennelse plikter styret å samtykke som hjemmelshaver til eventuelle søknader og erklæringer i forhold til offentlige myndigheter, for utøvelse av næringsvirksomhet i næringsseksjonene med tilhørende uteareal, så som søknad om skjenkebevilling, søknad om oppsett av reklameskilt mm.

11.3 Etablering avenkle installasjoner som lett kan fjernes, trenger ikke godkjennelse fra sameiet eller dets styre.

11.4 Det er seksjon nr 1 og nr 2 sitt ansvar alene å tilfredstille alle offentlige bestemmelser vedrørende installasjoner på fasade eller uteareal.

11.5 Installasjonene skal til enhver tid være i vedlikeholdsmessig og teknisk god stand. Oppfyller ikke angjeldende seksjoner vedlikeholdsplikten av sine installasjoner - kan styret etter forutgående varsel med rimelig frist, fjerne installasjonene for seksjonseierens regning.

11.6 Det vises forøvrig til vedlagte bruksavtale for sameiet Bogstadveien 50 vedrørende rettigheter og forpliktelser av fellesarealene.

11.7 Sameiet kan ikke vedta husordensregler jfr. pkt. 3.7, som begrenser den næringsvirksomhet som bl a etter dette punkt i vedtektene er forutsatt drevet i seksjon nr 1 og nr 2, forutsatt at næringsvirksomheten ut øves i samsvar med offentlige krav og tillatelser.

11.8 Seksjon nr 1 og 2 forsikrer selv sine utvendige installasjoner. Sameiet kan kreve at seksjonene legger frem forsikringsbevis med vilkår.

11.9 Dette pkt 11 i vedtektene kan ikke endres uten tilslutning fra eierne av seksjon nr 1 og nr 2.

12.0 OPPLØSNING

I den sammenheng kreves etter §21, siste ledd, enstemmighet blant alle sameieme.

13.0 TINGLYSNING

De vesentlige punkter i nærværende sameieavtale som berører 3. manns-interesser, kan styret kreve tinglyst som kontraktsmessig heftelse på hver enkelt seksjon av eiendommen, Gnr 215, Bnr 29, seksjonene 1 -18. Seksjonseier kan ikke motsette seg dette uten spesiell og saklig grunn.

FORPLIKTENDE VEDTAGELSE:

Som sameier i boligsameiet Bogstadveien 50, vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg om mine rettsetterfølgere. Jeg er forøvrig kjent med at forhold som ikke reguleres av nærværende vedtekter løses i medhold av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr 7.

Som kjøper av seksjon nr.:_____ leilighet nr.:_____

Oslo, den / 200

_____ _____

Underskrift Med blokkbokstaver

Til seksjonseierne i Sameiet Bogstadveien 50 **Oslo 23.05.25**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BOGSTADVEIEN 50.

Møtet avholdes: tirsdag **17 juni 2025, kl 18.00 på Highbury.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
   - Godkjenning av innkalling og fullmakter
   - Valg av møteleder og referent
   - Valg av 1 person som underskriver protokollen sammen med møteleder og referent.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. STYREHONORAR

5. BUDSJETT FOR 2025

6. VALG AV STYRE

7. INNKOMNE SAKER

   Styret vil foreslå for årsmøtet at det planlegges videre rehabilitering av fasaden i bakgård. Særlig i 4 etg hvor tidligere lekkasje fra 5 etg. har satt sine spor på vegg og tak. Videre ønsker vi å skifte hovedinngangsdør. Til sist tror vi det må forberedes skifte av elektronikk delen i heisen. Vi klarer neppe å gjøre alt dette samtidig da dette vil måtte finansieres gjennom ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne etter eierbrøk. Vi må legge en prioritert plan og starte dette asap. Dette må diskuteres videre, men alle seksjonseiere må være forberedt på at ytterligere kapital må hentes inn til sameiet og det anbefales at du stiller på årsmøtet slik at din stemme kan bli hørt.

Oslo 23.05.25

For Styret i Bogstadveien 50

Erik Sandsdalen / Styreleder

Sameiet Bogstadveien 50

Adresse: Bogstadveien 50, 0366 Oslo

Org.nr: 979 472 293

Årsberetning 2024

Styrets aktivitet.

På det ordinære årsmøtet 1 juli ble nytt styre valgt. Det nye styret bestående av styreleder Erik Sandsdalen, styremedlem Man Bun Peter Cheung og styremedlem Anniken Bock-Svendsen samt varamedlem Ingun S. Haldorsen.

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiets økonomi har vært anstrengt og det har vært nødvendig med ekstraordinære innbetalinger for å klare de store vedlikeholdsoppgavene sameiet har vært gjennom i 2024.

Styret har løpende informert med egne infoskriv til alle seksjonseiere,(hhv 3/9, 20/11 og 13/1-25).

Vi har i 2024 måttet gjennomføre flere større aktiviteter på vedlikeholdssiden. Rehabilitering av fasaden ut mot Sorgenfrigaten ble påkrevd da deler plutselig falt ut, det er skiftet ut tak vinduer i 5 etg og vi har fått pålegg om etablering av brannvarsler system for hele sameiet.

Vi har hatt betydelige utfordringer med låser både i hoveddøren, boddører og utgangsdører pga innbrudd. Vi har hatt store utfordringer med heisen som omsider ble reparert i desember måned. I tillegg har styret laget internkontroll system som ble godkjent av branntilsynet. Vi har også gjennomført brannhemmende tettinger av gjennomføringer mellom kjeller og 1. etasje. Dette var også en av påleggene fra Oslo Brannvesen. Alle pålegg skal nå være håndtert og godkjent av Oslo Brannvesen.

Vi fikk også malt opp på nytt trappeoppgangen i november måned -dette var en tidligere forsikringssak som vi fikk dekket av Gjensidige.

Styret har videre gjennomført egen nærmest privat dugnad for å rydde ut alt som dessverre settes ut i fellesarealet i kjelleren. To turer med fulle tilhengere er kjørt på avfallstasjonen. I tillegg ble inngangspartiet ved hovedinngangen vasket og fikset opp tidlig i høst.

I desember måned fikk vi innstallert vannmåler og dette tror vi vil gi oss en hyggelig besparelse på de kommunale avgifter fremover i tid. Det skal bli spennende å se effekten av dette i 2025.

Vi har flere faste leverandører til sameiet:

Renhold: Vi har løpende renhold med trappevask hver måned av firma Hjelpende Hånd AS (tlf 94092460) som vi betaler NOK 3.491. ,- ink. Mva pr. mnd.

Vaktmester: Vi har løpende avtale med firma Hjelpende hånd AS, tlf 94092460 som vi betaler NOK 2.745,- pr. mnd.

Internett: Vi har fellesavtale Bredbånd med Telia som leverer fiber som vi betaler NOK 4.971,- ink. Mva pr. mnd. Vårt kundenr. 90993254 . Telefon til Telia 21900730

Forr.førsel: Vi har avtale med Norian som gjør forr.førsel til en årlig kostnad på NOK 105.777,- (inkl. 3.part opplysninger SW lisens mm). Kontaktperson hos Norian er Ørjan Størksen , tlf. 22911579.

Brannvarsling: Serviceavtaler har vi med Brannvarsling hos Sikkerhetsgruppen S24, Vårt kunde nr. 9879588, telefon 23030770

Heis: Vi har heis avtale med KONE , kundenr. 10348256 , telefon 90922909

Forsikring: Vi er forsikret hos Gjensidige forsikring, Polise nr.77364495

Kommunaleavgifter som vann/avløp og renovasjon: Vi betaler for henting av restavfall 2 ganger pr. uke 2 stk beholdere a 330 liter, (NOK 12.180,- ink. Mva pr. kvartal). Dessuten 2 beholdere a 240 liter som tømmes 1 gang pr. uke.(gratis tømming). For vann og avløp betaler vi NOK 15.402,- ink.mva pr. kvartal. I sum utgjorde kom.avg. NOK 110.000,- i 2024.

Økonomi:

Sameiets driftsinntekter var på NOK 1.476.467,- . Herunder har det vært ekstraordinær innbetaling på NOK 453.554,- ifbm gjennomføring av vedlikeholdsoppgsaver.

Sum driftskostnader viser NOK 2.978.779,- hvilket gir et negativt driftsresultat på NOK 1.502.312,- Vi hadde netto finanskostnader på NOK 132.762,- og et årsresultat på minus 1.635.074,- Resultatet er inndekket gjennom låneopptak , ekstrainnbetalinger og bruk av egenkapital.

Balansen viser at vi har omløpsmidler på NOK 79.653,- (herav NOK 53.596,- i bank) og en gjeld på NOK 2.417.647,-

Av store vedlikeholdsoppgaver utført i 2024 refereres til regnskapet og egne noter der, men hovedpostene kan oppsummeres slik:

Nordbæk Bygg – Fasade og takvinduer, NOK 1.635.656,-

Lås & Nøkkel , NOK 20.159 + (NOK 69.559,- bet. Av Gjensidige)

Innstallasjon av vannmåler, NOK 56.000 + 19.560 = 75.560,-

Brann & Skallsikring – Govans – NOK 369.162,-

Utbedring av gjennomføringer mellom kjeller og 1. etg. Oslo Brannsikring – NOK 25.850,-

Heis – utbedring NOK 129.129,-

Budsjett 2025:

Felleskostnadene er økt 4 % fom januar 2025. Trolig vil vi i løpet av 2025 øke felleskostnadene fom juli måned og i tillegg enda en gang innbetale ekstraordinært for å få gjennomført sårt tiltrengt vedlikehold av bakfasade. Sameiets heis er gammel og ikke i veldig god stand. Vi har følt dette på kroppen i 2024 hvor vi hadde flere heisstopp og vi kan trolig ikke vente lenge med oppgradering av denne.

Flere oppgaver er utført det siste året og back-loggen begynner å bli mindre. Av større oppgaver gjenstår omlegging av terrassene i 5 etg. for å stoppe vanngjennomtrengning ned til 4 etg., (dette blir utført våren 2025), oppussing av bakfasaden samt evt. utskiftning av heisen. Disse to siste større vedlikeholdsoppgaver (bakfasade og Heis) vil kreve ekstraordinær innbetaling av seksjonseierne.

Styret arbeider med en vedlikeholdsplan som vi vil gjennomgå på kommende årsmøte.

Oslo, 20 mars 2025

Styret for Sameiet Ole Vigsgt. 4

Erik Sandsdalen	Man Bun Peter Cheung	Anniken E. Bock-Svendsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Bogstadvn 50
2024

Årsregnskap for Sameiet Bogstadvn 50

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 022 913	800 760	907 892	1 254 693
Andre inntekter		453 554	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 476 467**	**800 760**	**907 892**	**1 254 693**
Lønn og personalkostnader		0	31 378	31 378	57 050
Vaktmestertjeneste		33 091	35 573	32 940	34 300
Renhold		46 149	48 212	44 895	46 200
Kabel-TV/Bredbånd		58 146	55 884	58 146	60 500
Kommunale avgifter		293 000	247 253	292 320	320 400
Strøm og nettleie		16 547	17 980	18 200	17 700
Andre driftskostnader	2	2 976	3 734	2 900	0
Reparasjon og vedlikehold	2	2 275 516	95 959	50 000	120 000
Eksterne tjenester	2	98 883	86 457	79 100	96 300
Serviceavtaler	2	29 733	27 473	24 351	42 400
Forsikringer		95 479	81 037	94 500	117 000
Andre kostnader	2	28 716	11 981	16 276	15 979
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 978 236**	**742 921**	**745 006**	**927 829**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 501 769**	**57 839**	**162 886**	**326 864**
Innbetaling av IN-lån		0	119 838	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**-1 501 769**	**177 677**	**162 886**	**326 864**
Finansinntekter		8 979	8 786	0	0
Finanskostnader		141 741	64 598	70 293	175 395
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-132 762**	**-55 812**	**-70 293**	**-175 395**
ÅRSRESULTAT		**-1 634 532**	**121 865**	**92 593**	**151 469**
Resultat		**-1 634 532**	**121 865**	**92 593**	**151 469**
Overført annen egenkapital		**-1 634 532**	**121 865**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-1 634 532**	**121 865**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Bogstadvn 50

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		0	16 596
Forskuddsbetalte kostnader		36 783	33 273
Sum fordringer		**36 783**	**49 869**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	53 596	200 665
SUM OMLØPSMIDLER		**90 379**	**250 534**
SUM EIENDELER		**90 379**	**250 534**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-2 357 451	-722 919
Vedlikeholdsfond		20 000	20 000
Sum opptjent egenkapital		**-2 337 451**	**-702 919**
SUM EGENKAPITAL	4	**-2 337 451**	**-702 919**
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 267 237	928 199
Sum annen langsiktig gjeld		**2 267 237**	**928 199**
Leverandørgjeld		133 428	12 377
Skyldige offentlige avgifter		0	-1
Annen kortsiktig gjeld		27 165	12 878
Sum kortsiktig gjeld		**160 593**	**25 254**
SUM GJELD		**2 427 830**	**953 453**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 379**	**250 534**

OSLO, 7/6-25
Sameiet Bogstadvn 50

Erik Sandsdalen
Styrets leder

Man Bun Peter Cheung
Styremedlem

Anniken E. Bock-Svendsen
Anniken Elisabeth Bock-Svendsen
Styremedlem

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BOGSTADVEIEN 50

Tid: 17 juni 2025, kl.18.00-19.30

Sted: Highbury bar

Til stede: Siss Astrup Lundh (seksjon 3), Simen Jansen Munthe (seksjon 8), Ane K. Solbraa (seksjon 12), Anniken Bock-Svendsen (seksjon 17) og Caroline & Peter Cheung (Næring – seksjon 1 & 2).

1.KONSTITUERING

-Innkalling ble enstemmig godkjent

-Styreleder Erik ble valgt som møteleder og som referent

-Simen Jansen Munthe ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT

Styreleder gikk gjennom årsrapporten og denne ble deretter godkjent

3. ÅRSREGNSKAPET

Styreleder gikk gjennom resultat regnskapet og balansen med tilhørende noter i detalj. Årsresultatet viser et underskudd på NOK 1.634.532,- Spørsmål ble besvart og årsregnskapet ble deretter godkjent.

4. STYREHONORAR.

Honorar for styreleder på NOK 40.000,- ble godkjent. Utestående styrehonorar fra 2024 vil bli etterbetalt.

5. BUDSJETT 2025.

Etter gjennomgang av det foreliggende forslag til budsjett for 2025 har sameiet gjort følgende endringer:

Inntekter , økes med NOK 350.000,- ved ekstraordinær innbetaling.

Lønn & honorar er øket fra NOK 57.050 til NOK 77.017,-

Kommunale utg. er redusert fra NOK 320.400 til NOK 235.000,-

Reparasjon & Vedlikehold er øket fra NOK 120.000,- til NOK 730.000

Økningen i Rep & Vedlikehold skyldes disse oppgaver som enten er utført eller som årsmøtet ønsker skal utføres i 2025:

- Rep av lekkasje i 5 etg NOK 250.000,-
- Ny hovedinng.dør NOK 100.000,-
- Maling av bakfasade 3 & 4 etg. NOK 250.000,-
- Ny branndør , Næring NOK 130.000,-

Budsjett endringene vil gi et inntekter på NOK 1.604.693,-, Driftskostnader på NOK 1.492.829,- og dette gir ventelig et positivt resultat på NOK 111.864,-

6. VALG AV STYRE

Nytt styre ble valgt og består nå av følgende:

Styreelder: Erik Sandsdalen

Styremedlem: Peter Cheung

Styremedlem: Simen Jansen Munthe

7. INNKOMNE SAKER

Årsmøtet behandlet innkomne saker fra styret.

Det ble vedtatt å anskaffe ny hoveddør, oppussing av bakvegg utenfor 4 & 3 etg. Planen er å pusse opp også i 2 etg. så snart sameiet har likviditet til dette.

For å klare dette ble det vedtatt å sende ut krav om ekstraordinær innbetaling, til sammen NOK 350.000,- Norian sender ut etter eierbrøk og innbetalingen deles i 2 like deler med forfall hhv 20 juli og 20 august.

Det ble ikke vedtatt å gå i gang til større vedlikehold av Heis. Vi har mottatt tilbud fra Kone som beløper seg til NOK 900.000,- ink. Mva. Dette prosjektet vil sameiet måtte komme tilbake til på et litt senere tidspunkt. Vi krysser fingrene og håper heisen holder ut 2025 og inn i 2026.

Erik Sandsdalen

Simen Jansen Munthe

Bogstadvn. 50

Jnr. 304/1893

Våningshus

J.-No. 2417/93

V. J.-No. 3093

1397-93-I

Bygningsanmeldelse

til 2den Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 48 Bogstadveien. — Bygning A skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 402 □ Meter i 4 Etager | tilsammen: 402. —
□ Meter i ... do. |

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 101 m² (sidemure pinrummet)

Bygningens Bestemmelse (§ 79) Familieboliger samt 2de butikker i 1ste Sal. —

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) midlere høide 15.80, gadens bredde c 18.70. —

Etagernes Antal 4. —

Etagernes Høide (§ 44) kjælder 2.10 — I-IV Etg: 3,23, II & III 3,30 — alt i lysmaal

Fundamentering (§ 26)
Granitmuur og Hellen. —

Grundbeskaffenhed Lere. —

Isolation (§ 25) Asfaltpap. —

Drainering Drainrør som vist paa kjældrplan. —

2

Bygningsmateriale, § 26 Mur.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) 9 Stk balkonner ifølge vedlagte Tegning og Beregning, og til hvis Anbringelse søges Tilladelse. — Desuden en jernbelte-konstr: i 1ste Etg: ifølge vedlagte Beregning. —

Tagtækning, § 35 Tagpoten (Cort)

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) intet.

Loftsindredning, (Tagkviste), §§ 37 og 44 ingen Beboelse kun Tørre-loft og klædesbodrs.

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 ingen Beboelse, kun ved Bygningen x nulle, samt Kjælder til Fabrikkerne. —

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Stk ildfast, 2 Stk Egetræstrapper af tre. —

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e. 9 Stk røgpibre med 68 ildsteder samt 3 damppibre til Kjøkkenerne.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) intet. —

Lokum, (§§ 63 og 64) 12 Stk Vandtrugter paa hvert af Etagerne gulv, som tilføres til hvert tapet med 5" Jernrør i den ene krog, og forsynet med kalle over tapet

Dette Bygningsarbeide er overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 30 Novbr 1893 Olaf Boye

Hr. F.A. Kirkeby
Prof. Dahls Gade Nr 8

arkitekt

Steen. Lithogr. Papirhandel. Carl Joh.s Gade.

V. D. J. No. 3049/93
5 Bilag.

1. Stadsing. Bestem.
1. Bygning af Balkonier
1 Situationsplan
1 Tegning

2417/93 – 2445/93 – 2479/93 – 1302/94 – 1381/94

5 Tegninger

Ansøgning
Anmeldelse
angaaende
Forandring af Huus
Bygning

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. 48 Pottetmagerløkken

Indleveret 2 December 93 Attesteret 18. 6. 95.

348/93 – 185/94.

Tilbage til Hr. Gjennemgangsmanden til Forklaring.
Christiania 4 December 1893.
Hans Linthoe

638/93

Tilbage til bemærke
d. u. s.
Theodor Gaarde.

Tilsendes den høie Sundhedskommission. Det Linthoer som i Anmeldelsen er ogsaa at skulle ventilere Klaustalen her paa Lofted formentlig føres bort til Kjøkkendampskibene. Det mureede Gjennemgangsparti vil til Overkant Murværk faa en Høide af 18.6 M og kan antagelig ikke tillades. Anmeldelsen indeholder Andragende om Tilladelse til at anbringe Balkonier efter medfølgende Situationsplan og Bygning er indstillet til Approbation tillagemes. Forandring og Tilsendelse forøvrigt.

Christiania den 5 December 1893.
Hans Linthoe

487/93

Tilbage til Kommunikation med Klausthalen naar Kommunikationsdirektionens Bemærkninger dages tilbage.

Christiania d. 6 December 1893.
G. Dreyer

2417/93.

2

1397-93-5

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgjørelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 7de December 1893

G. Bull

1397.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor den 9de December 1893.

C. H. Andersen

Intet at bemærke ved Byggesagen v/ Kontrahenten anmelder og Kontrahenten

af Bakkonerne. —

Christiania den 11te November 1893.

Thaulow Brandt

2445/93.

Der er ikke Adgang for Byggeingeniørkommissionen til at indvilge Anbringelsen af Gaalen paa Hjørnet, da den overtræder stærke tilladte Højde. Derimod forslaaes tilladt anbragt 5 Balkoner med Bogstadveien med indtil 1 Meter Fremspring, ildfast Gulv og Render. —

Christiania 12te December 1893.

Bth 13/12 93. 11

G. Bull

2479/93.

Byggningskommissionen har besluttet at Hjørnegaalen ikke kan tillades anbragt derimod tillades de 5 Balkoner med Bog-

3

Stadsingeniørens anbragte med rødt i Texten Forandringer, tilfølge Gulve og Vinduer. Samtidig bemærkes at Tegningen Sammenligning med Situationsplanen viser at Balkonerne ikke ere indtegnede. Stadsfysikus og Stadsingeniørens Bestemmelser medfølger Ansøgningen til Efterretning

Christiania 14. December 1893

Gr Bull

Tilbagesendes Hr Overconducteuren med Anmodning om at den ifølge medfølgende Ansøgning forlangte Tegning til Bygningskommissionens Behandling med det Første maatte blive indsendt.

Christiania den 8 Juni 1894

Sam Lindtved

1303/94 Sender den ovrde Bygningskommission. Det bør have sit Forbehold med Beslutningen af 13 Dec f. A. i denne Sag.

Christiania 11 Juni 1894

Gr Bull

D. M. 11/6 94

1381/94 Bygningskommissionen fastholder sin Beslutning af 13 December 1893.

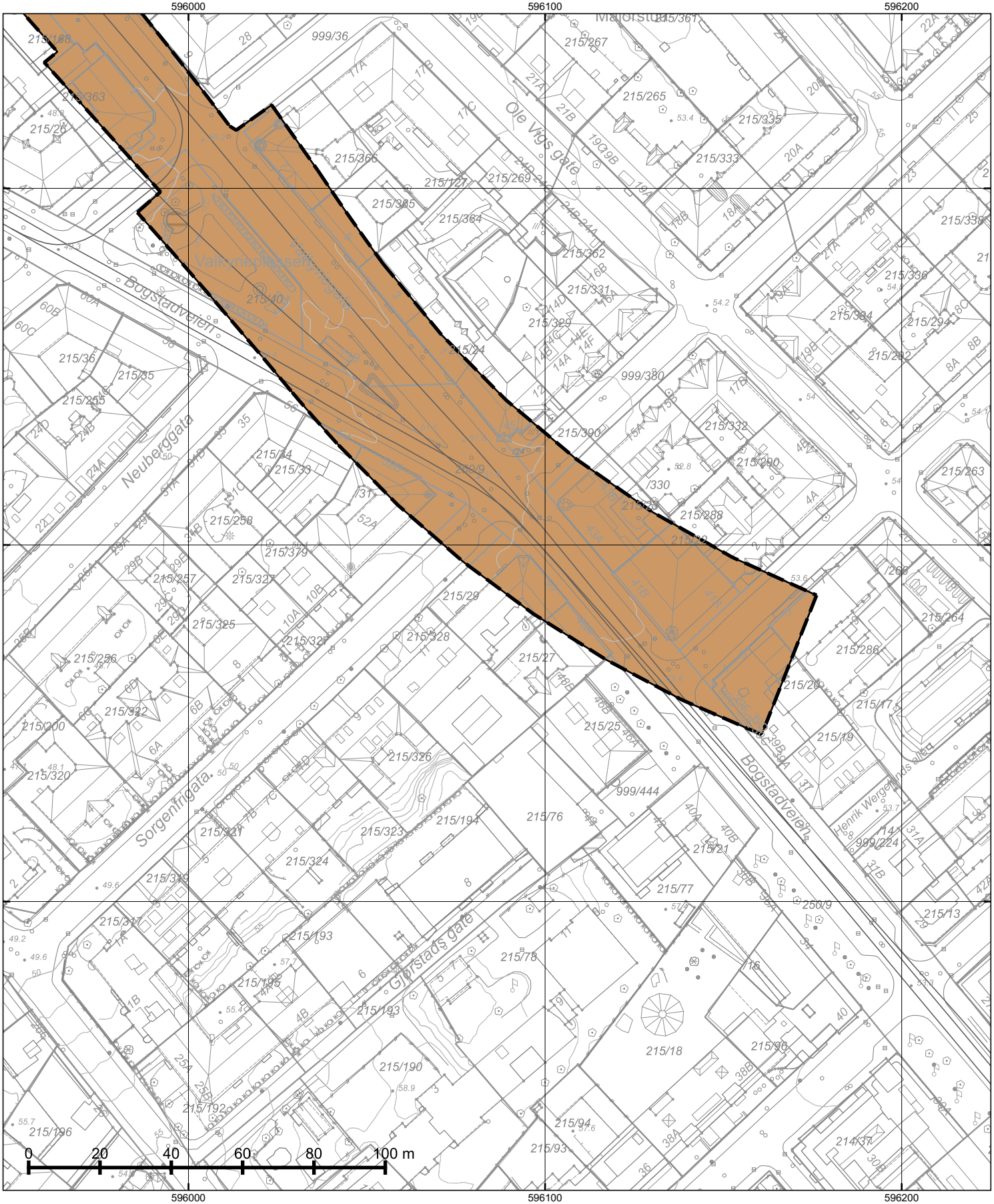
Christiania den 22 Juni 1894

Gr Bull

Tilbagesendes Hr Overconducteuren med Henvisning til den igaar modtagne Andragende af 18 dennes om Tegning angaaende et muret Gjerde paa Hovedgiersmoen. Da det nu ikke overstiger Bygningens Maximalhøide indstilles det til Approbation

Christiania 22/8 94

i Chr Lindtveds Fraver
C. Fjelde Holtermann
constr



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

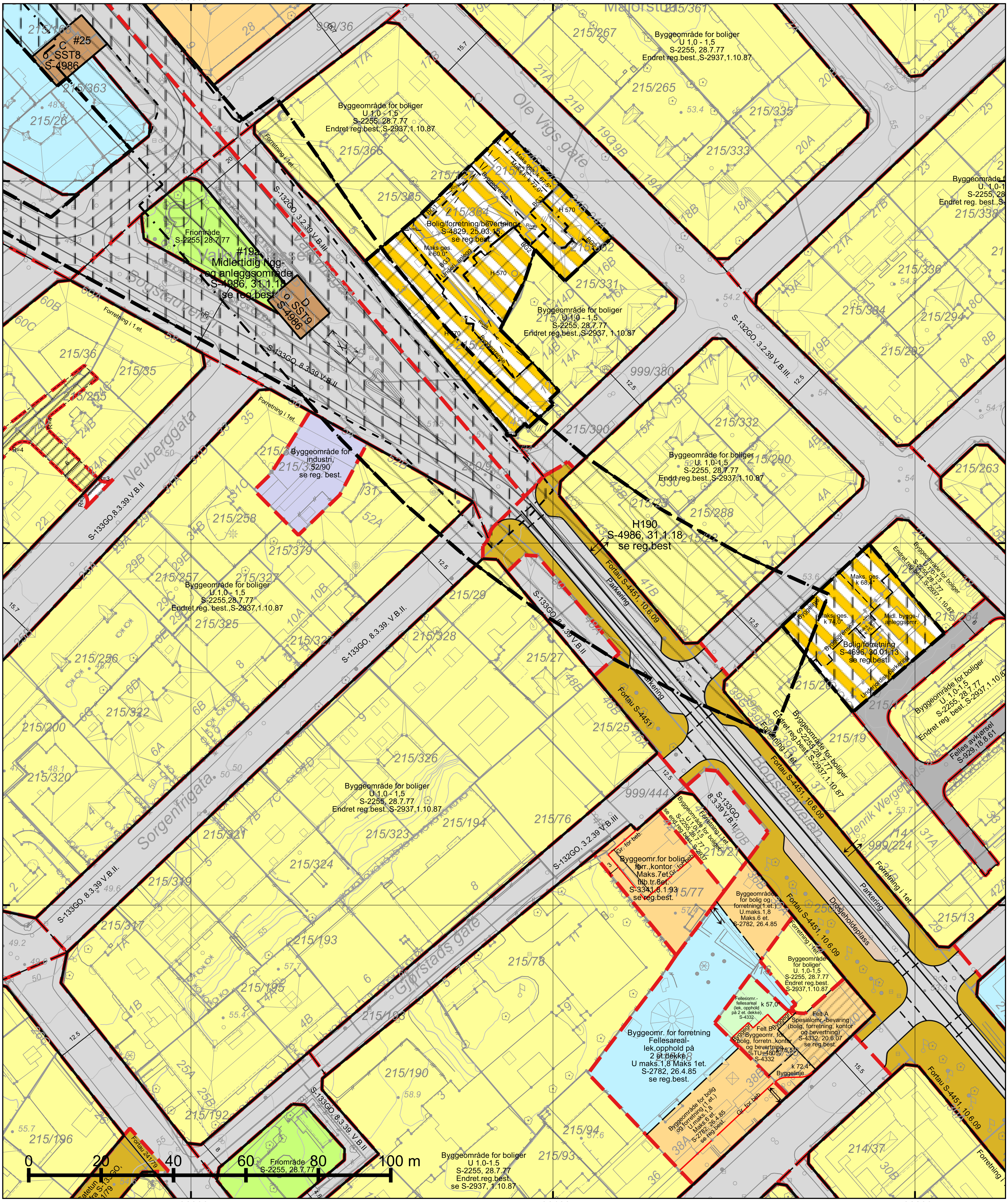
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146273/ 86516338
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Adresse: BOGSTADVEIEN 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/29

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 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: 146273/ 86516338

Adresse: BOGSTADVEIEN 50

Gnr/Bnr: 215/29

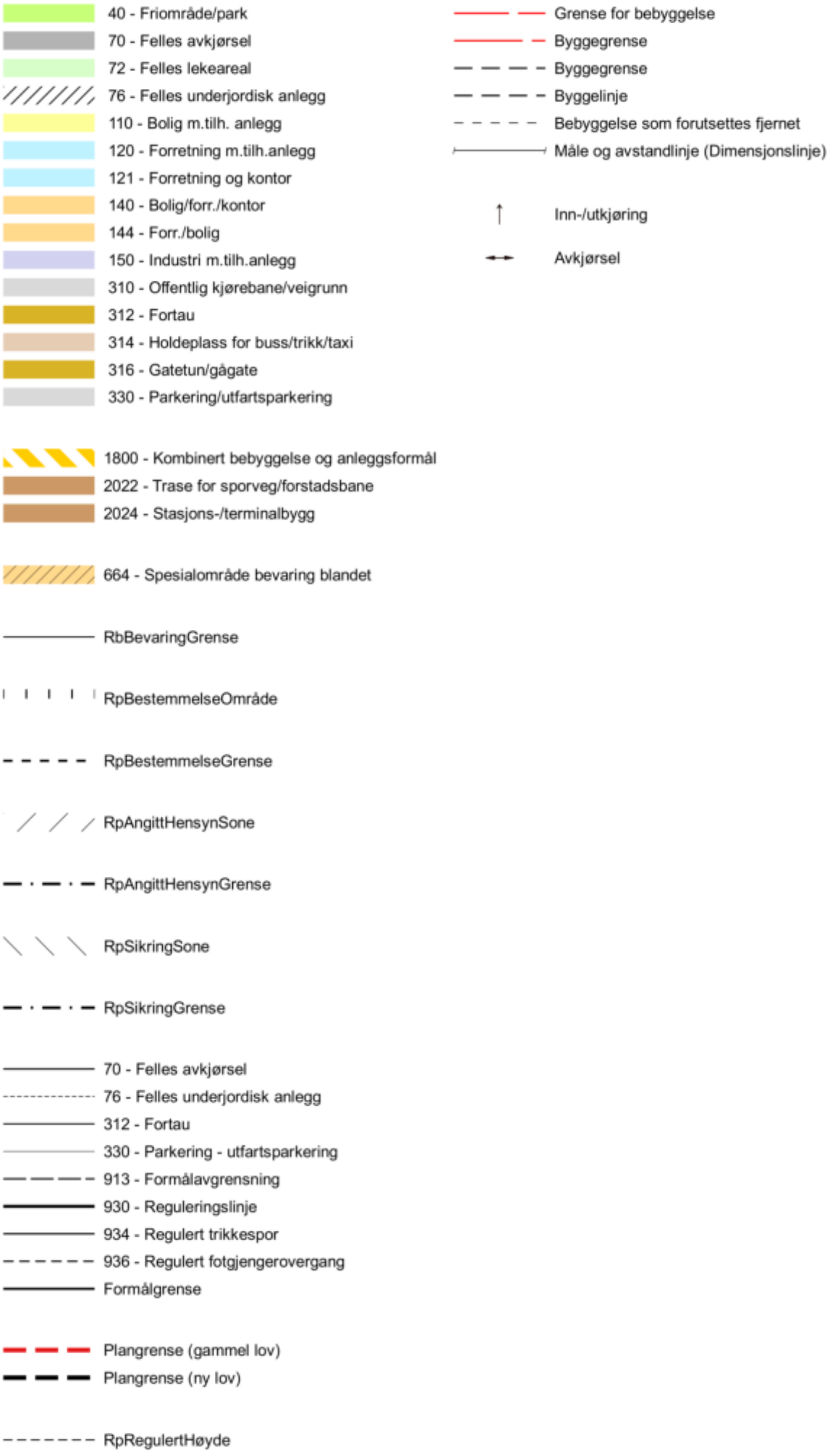
Deres ref.: 15861/
WM120 3000041 3005553

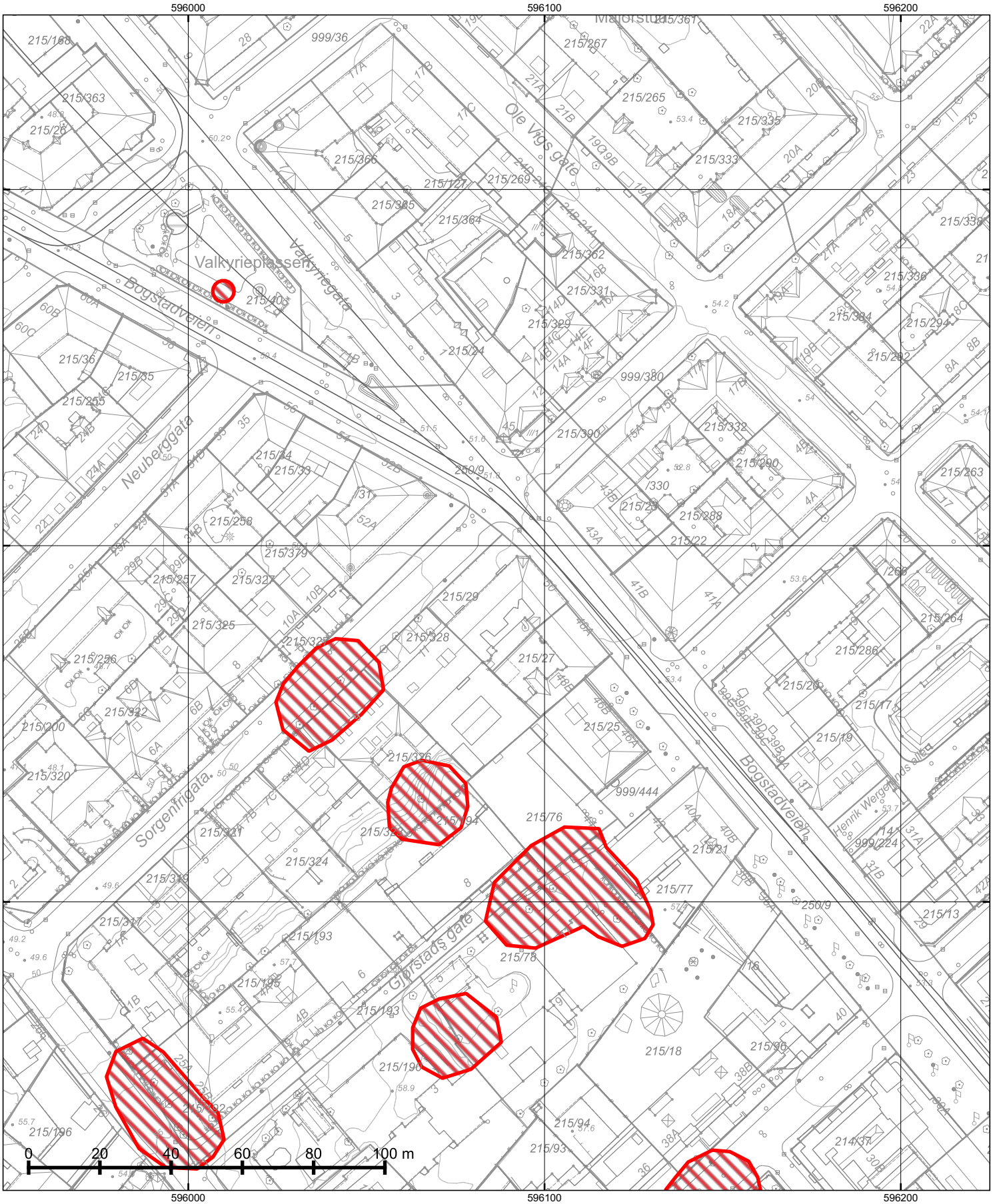
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

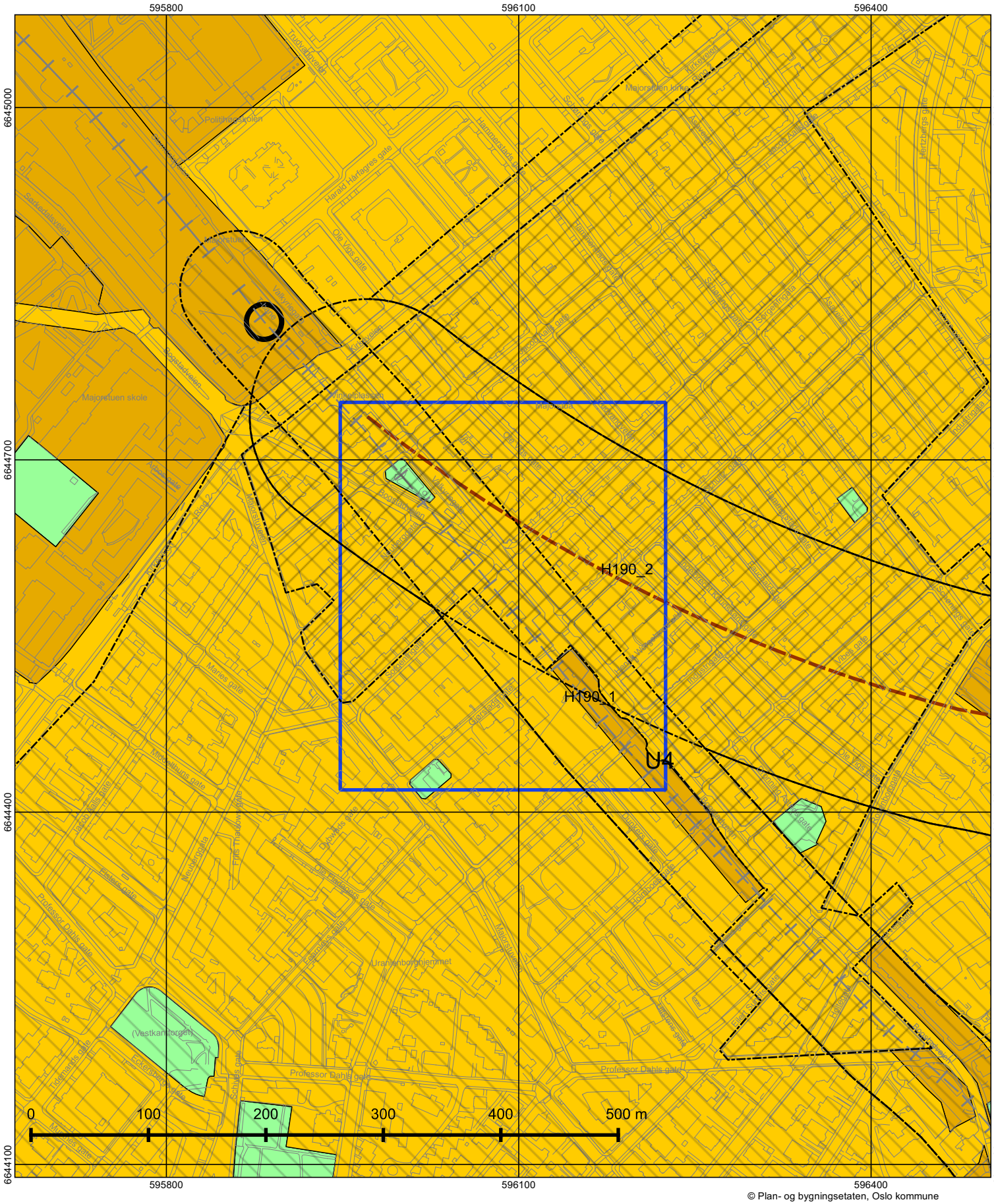
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 146273/ 86516338
Adresse: BOGSTADVEIEN 50
Gnr/Bnr: 215/29
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146273/86516338
Deres ref.: 15861/

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Aasen
BOGSTADVEIEN 50

Dato: 04.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516338
8665436

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20250804 for BOGSTADVEIEN 50.

GNR. 215 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.04.1894.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

772 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.08.2025 Målestokk 1: 500

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bogstadveien 50
Gnr. 215 Bnr. 29 Snr. 17 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0352

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater