BOGSTADVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering 18.08.2025 13:20:42

Megler-opplysninger

Innkalling til ord.årsmøte

Protokoll for ordårsmøte

Husordensregler

Vedtekter

Bogstadveien 1 - Boligblokk med forretning m.m. - Plan 3-6 etg - 1987.pdf

Ferdigattest 27.04.1987

Ferdigattest 25.11.1993

Ferdigattest 16.12.1994

Ferdigattest 23.09.2004

Ferdigattest 04.06.2009

Ferdigattest 24.03.2014

Ferdigattest 15.03.2016

Ferdigattest 18.01.2018

Ferdigattest 30.12.2019

Ferdigattest 17.06.2021

Ferdigattest 17.02.2025

Ferdigattest fasadeendring 13.12.2013

Ferdigattest vinduer

Brukstillatelse 28.11.2006

Områdeanalyse

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250460

Selger 1 navn
Ragnar Bell

Gateadresse
Bogstadveien 1

Poststed	Postnr
Oslo	0355

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250460

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fuget dusjgulv selv
Arbeid utført av	Husker ikke - satt opp vask

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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	Vet at det har vært lekkasjer i taket på bygget, men aldri til leiligheten. Lekkasjer i bygget er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bare opplegg til lys i kjøkken når det ble satt inn nytt for ca 4 år siden
Arbeid utført av	Husker ikke

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: 6250460

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid på tak/fasade er bestilt og administrert av styret
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250460

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: 6250460

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnar Bell	32566e8fb1872724655f63 1fdcfb0ebda7da909d	11.08.2025 12:11:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250460

- 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

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Bogstadveien 1, 0355 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 12, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1864 **Referansenummer:** MN5854

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** 6-25-0460

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Fin leilighet beliggende i 3 etasje i leilighetsbygg, bygget har utvendig fasade av teglstein og tekket er tekket med stålplater. Leiligheten inneholder entre, stue/ kjøkken, bad og soverom. Det er også en bod utenfor enheten på 4 m2. Takhøyden i leiligheten er 239 cm. Det er bad med flis på gulv og vegger, varmekabler i gulv og opplegg til vaskemaskin. Det er kjøkken med integrerte hvitevarer. Vinduer med 3 lags glass fra 2024 og ytterdør med brann og lydklasse. Det er sentralt varslingsanlegg av brann og husbrannslange i kjøkkenskap.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er ytterdør av teakfiner, dør med brann og lydklasse.

INNVENDIG Gå til side

Det er overflater av laminat på gulv og slette malte tak og vegger, overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Det er noe ufagmessig fordeling av skjøter på laminatgulv. Det er litt flekker veggflate - soverom.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dører med slitasje og vedlikeholdsbehov.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Badet har sanitærutstyr som dusjnisje, toalett, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er mye sprekker og slitasje på silikon og flisfuger. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Sluk er avstengt fra bad med dusjvegger. Det er enkelte knuste og løse flis i dusjsonen. Det er hull i veggflis etter tidligere utstyr. Bad med TG-3 grunnet alder på sluk og membran, og nevnte feil og mangler. Ved fortsatt bruk som det er anbefales å installere tett dusjkabinett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkken er i bra stand med normal slitasje. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Det er ventiler i vegger stue og soverom, avtrekk til sentralt anlegg fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tank er plassert i kjøkkenskap.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Leiligheten har husbrannslange og er tilkoblet sentralt varslingsanlegg for bra.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

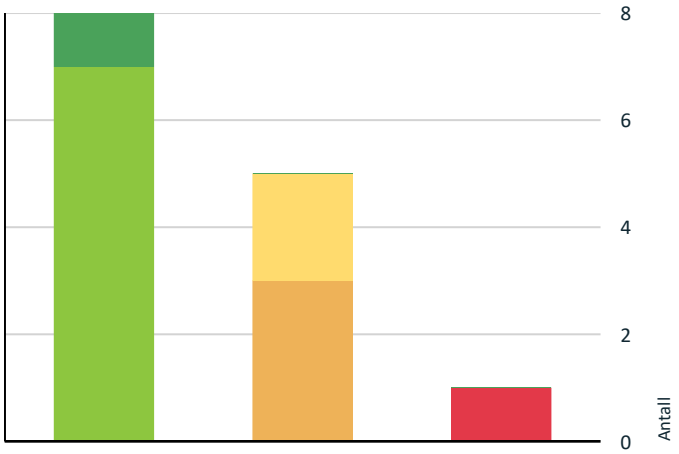
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

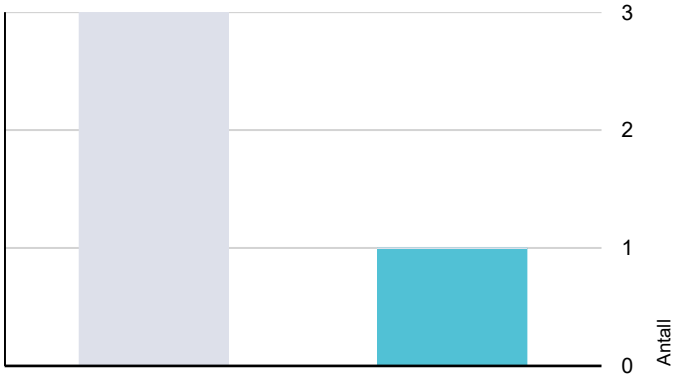
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

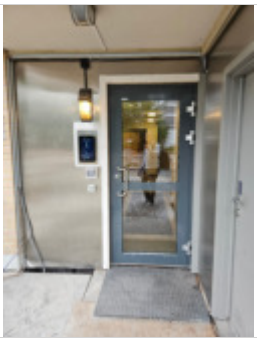
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har bra standard

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt

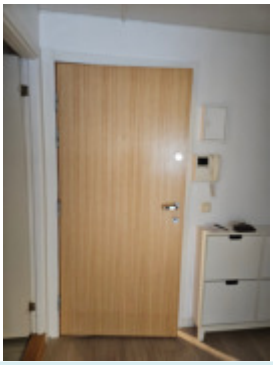
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Det er ytterdør av teakfiner, dør med brann og lydklasse.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er overflater av laminat på gulv og slette malte tak og vegger, overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Det er noe ufagmessig fordeling av skjøter på laminatgulv. Det er litt flekker veggflate - soverom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dører med slitasje og vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Badet har sanitærutstyr som dusjnisje, toalett, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Det er 2 sprukne gulvflis utenfor dusjsonen. Det er hull i veggflis etter tidligere utstyr, hull er fuget. Bad med TG-3 grunnet alder på sluk og tetteskikt og nevnte feil. Badet fungerer som det er men må på sikt rehabiliteres, ukjent når. Ved fortsatt bruk som det er anbefales å installere tett dusjkabinett.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet fungerer som det er men må på sikt rehabiliteres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkken er i bra stand med normal slitasje. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Det er ventiler i vegger stue og soverom, avtrekk til sentralt anlegg fra kjøkken og bad.

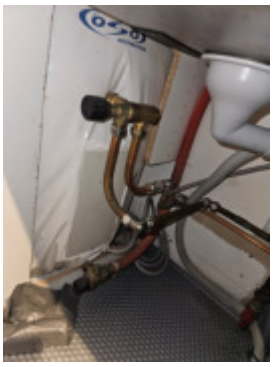
TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tank er plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

Leiligheten har husbrannslange og er tilkoblet sentralt varslingsanlegg for bra.

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

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport



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

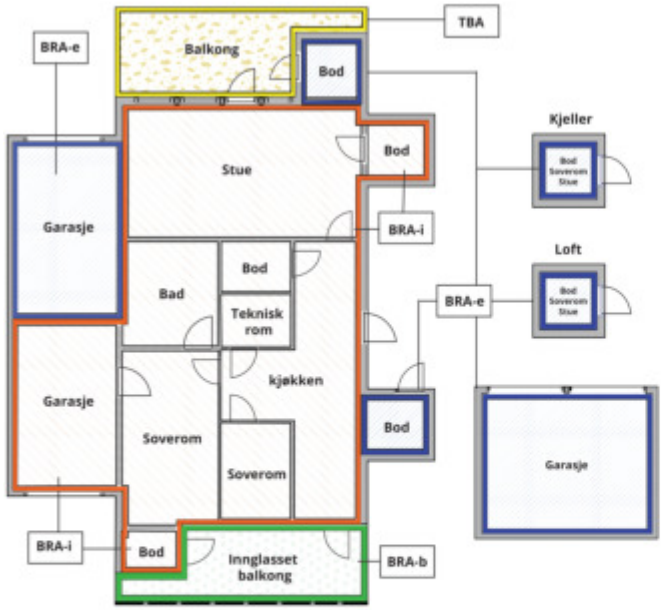
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45	4		49	
SUM	**45**	**4**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod utenfor enheten er medtatt som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	12		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bogstadveien 1

Hjemmelshaver
Bell Ragnar Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Bogstadveien, med umiddelbar nærhet til blant annet Bislett, Hegdehaugsveien, St.Hanshaugen, Sentrum og Frogner.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata til Underhaugsveien i Majorstuen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	
2	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

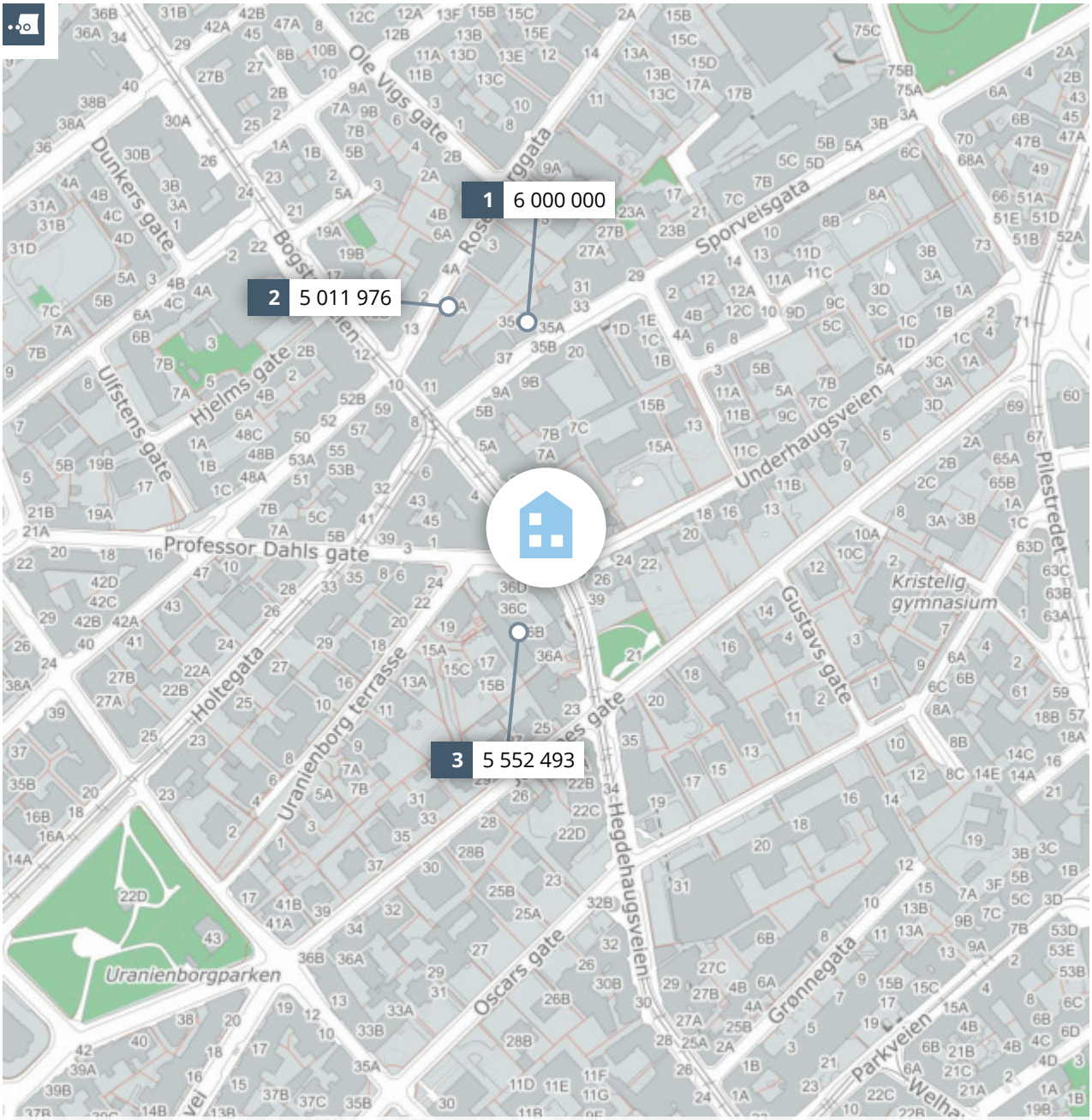
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

MEGLERS VERDIVURDERING 18.08.2025 13:20:42



Meglers verdivurdering

BOGSTADVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 18.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1991

GNR 214 BNR 12 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

5 150 000

197 235	5 347 235	118 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	3 893
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sporveisgata 35 C 44 m² 2005 5. etg 1 sov				08.08.2024	5 850 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**136 364**
2	Rosenborggata 1 A 38 m² 1965 2. etg 1 sov				25.07.2024	4 490 000	**4 900 000**	111 976	5 011 976	**131 894**
3	Hegdehaugsveien 36 B 43 m² 1962 3. etg 2 sov				14.05.2025	4 990 000	**5 550 000**	2 493	5 552 493	**129 128**

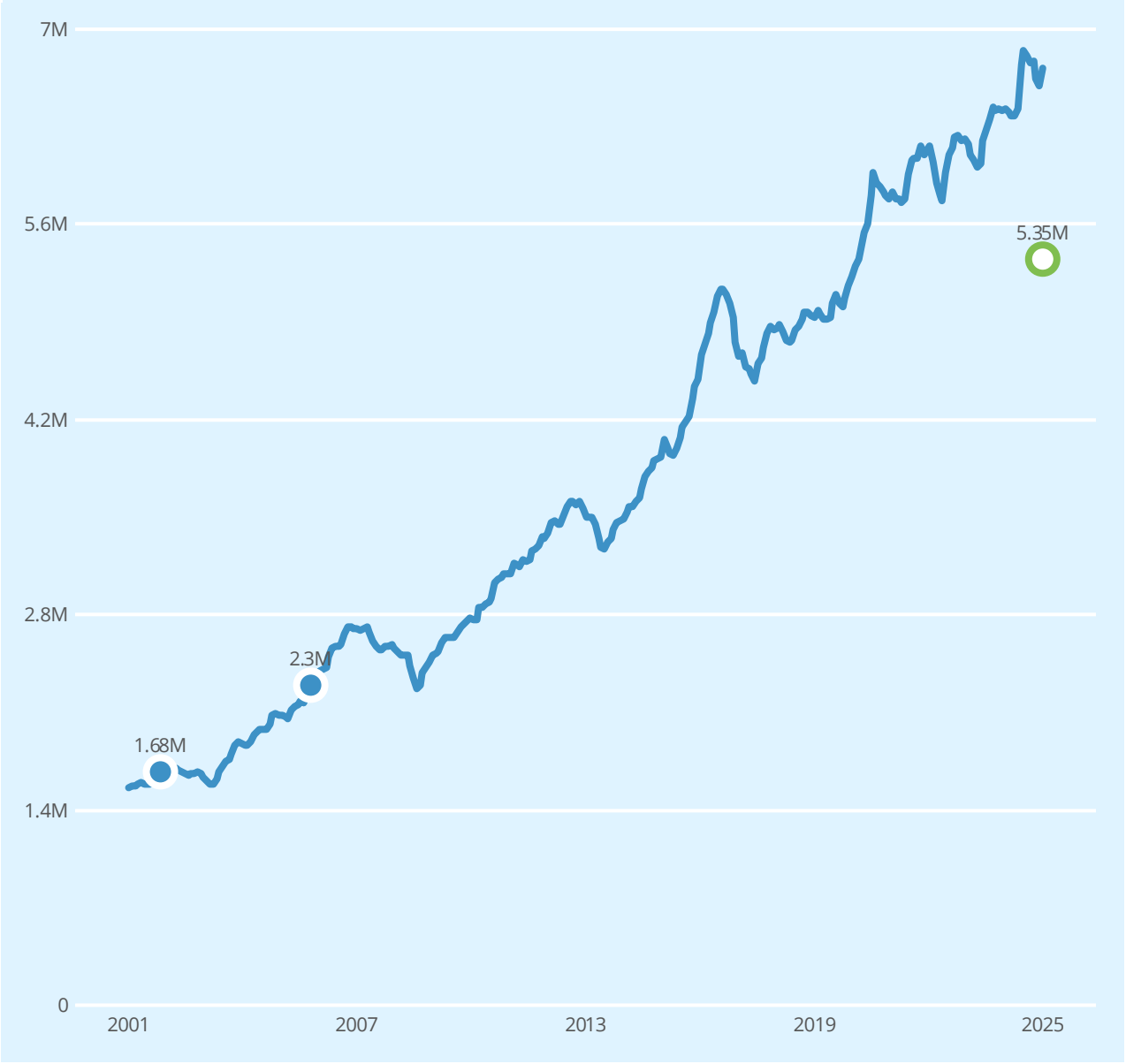
Jeg viser til befaring av ovennevnte. Dette er en selveierleilighet i en velholdt bygård oppført 1991 og siden modernisert. Seksjonen ligger i 3. etasje (med heis) og inneholder; Entré, gang, soverom, flislagt bad med opplegg til vaskemaskin, romslig stue med karnapp, kjøkken med integrerte hvitevarer. I tillegg har seksjonen bod i tørr kjeller.

Veldrevet sameiet med god økonomi. Fellesutgifter er inkludert bl.a. nedbetaling av andel fellesgjeld, forsikring, trappevask, m.m. Området byr på et rikt utvalg av forretninger, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud. Offentlig kommunikasjon rett ved med knutepunkt for buss, trikk og t-bane. Kort gangavstand til Bogstadveien, Slottsparken, Høgskolen i Oslo og Blindern, Universitetet i Oslo m.m.

På bakgrunn av besiktigelsen av leiligheten, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, min erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked, og forventet etterspørsel, har jeg vurdert leiligheten til ca. kr 5 350 000,-. Jeg har da tatt hensyn til andel formue, andel fellesgjeld, fellesutgifter pr mnd. og andre relevante opplysninger gitt fra forretningsfører OBOS på telefon 22865500. Det er fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for vurderingen, ei heller fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med polise nummer 90724189

Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen eller noe skulle være uklart, vennligst kontakt undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.11.2018		09.11.2018	-	3 300 000	-	3 300 000	2
30.01.2006		27.02.2006	2 090 000	2 300 000	-	2 300 000	
20.02.2002		20.02.2002	-	1 680 000	-	1 680 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 602 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

6 928 000 Prisantydning i snitt
6 925 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

133 180 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

125 193 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

118 889 Bogstadveien 1 Totalpris 5 350 000

MEGLER-OPPLYSNINGER

Deres ref.: 8662098 Vår ref.: 5082-1-15 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bogstadveien 1
Organisasjonsnr:	989333747
Seksjonseier:	Bell, Ragnar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	214
Bnr.	12

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90724189.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Snr. 59 er en næringsseksjon med 144 garasjeplasser. Det er mer som et parkeringshus å regne. Sameiet har ingenting med disse garasjeplassene å gjøre.
Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere forretningsfører er Sebra. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Tredjepartsinfo for 2024 er ikke mottatt, henviser til tidligere forretningsfører /og eller selger. Tidligere forretningsfører har ansvar for å beregne disse tallene for 2024. Sameiet har tatt opp lån i OBOS Banken med lånenummer 9820.84.37321. Tre lån i Boligbanken er innfridd. Rest lån utbetales sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208476742
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	20 902 335,00
Innfrielsesdato:	30.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 893,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån bolig	1 338,00	
Felleskostnader bolig	2 555,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208476742
Restsaldo:	197 234,93
Kapitalkostnader:	1 273,46

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 234,93,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Andreas Poppe, e-post: rg@mdat.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

INNKALLING TIL ORD.ÅRSMØTE

Innkalling til ordinært årsmøte 30.06.2024 for Sameiet Bogstadveien 1.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Godtgjørelse

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder.
Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede.
Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Raymond Grimelid velges til møteleder. Anne Grete Ellingsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSMELDING 2024
Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Pga. uenigheter om hvilket år fordringen mot Bogstadveien 1 Garasjer AS skulle tapsføres ble årsregnskapet ikke revidert før nå. Tapsføringen er gjort i 2023, og ingen andre poster i regnskapet er korrigert fra "del1" av ordinært årsmøte 2023.

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Petter Andreas Poppe (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Anne Grete Ellingsen (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Robert Skaugen (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Ingvild B Espedal (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Erlend Vatne (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Alexander Karim Berntsen -Fratrådt- (juni 2023- november 2023)
Varamedlemmer til styret:
: Fredrik Kian Gran Ski (valgt for 2 år i 2023)
: Arild Madshaven (valgt for 2 år i 2023)

SELSKAPSINFORMASJON
Sameie Bogstadveien 1 ble stiftet 20.02.1992 og har organisasjonsnummer 989333747
Sameiet består av 58 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon.
Eiendommen har gnr 214, bnr 12, i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor Revisoren AS
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret gjennomført flere forhandlingsmøter, møter med advokat, samt to ordinære styremøter hvor ulike saker har vært behandlet. Disse inkluderer:
- Løpende vedlikehold:
Det har vært flere tilfeller av vannlekkasjer i 2023, og styret har håndtert disse skadene fortløpende. Størsteparten av skadene er dekket av forsikringsselskapet, og det forventes tilbakebetaling for utførte arbeider.
- Forsikringsskader:
Sameiet har opplevd flere forsikringsskader, og på grunn av stor pågang hos Gjensidige har styret investert mye tid og ressurser i oppfølgingen av disse skadesakene.
Andre betydelige saker som har blitt behandlet inkluderer:
- Planlagte vedlikeholdsarbeider for fremtiden:
Styret har forhandlet frem avtaler om å erstatte alle vinduer i boligdelen samt takvinduene. Tilskudd er også innvilget av Klimaetaten i Oslo kommune. Arbeidet er planlagt å starte i april 2024.
Garasjetaket skal også få ny tekking, og styret har innhentet tilbud for denne jobben, med planlagt oppstart i april/mai 2024.
- Fremtidige planer:
Styret vil legge frem planer for en større ombygging av fasaden på det kommende årsmøtet. Dette inkluderer flytting av trappen til høyre for trappehuset (mot Underhaugsveien 15) for å skape en mer harmonisk fasade og for å hindre flere lekkasjer fra reposet.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere:
Norsk Brannvern har gjennomført kontroller av brannslokkingsutstyret i sameiet, samt tilbudt brukeropplæring til de som trengte det.
- Ekstraordinært årsmøte:
Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte hvor nye vedtekter og husordensregler ble vedtatt.
- Beboermøter:
Et beboermøte ble arrangert i perioden for å presentere oppgraderinger av bakhagen med et nytt sykkelhotell, samt ombygging av fasaden.
Det er et positivt arbeidsklima i styret, og vi ser frem til å fortsette det gode arbeidet.
- Økonomi:
Sameiets økonomi har vært presset de siste årene. Årsaken til dette er

vesentlige økninger hos flere av sameiets leverandører som forsikring, renovasjon, strømkostnader, lånekostnader og offentlige avgifter. I tillegg har styret måtte benytte mye konsulentbistand for å komme i mål med «enighetspakken» som har ført til at sameiet nå har et sett med nye vedtekter. Kravet mot garasje som var en del av "Enighetspakken" ble tapsført i regnskapet i 2023.
Et samlet styre har gjennomgått økonomien, og det ble besluttet å øke felleskostnadene med 20% for å kunne betjene kostnadene til sameiet. Økningen av felleskostnadene, og et betydelig lavere forbruk av konsulenttjenester vil på sikt bedre økonomien i sameiet. I tillegg vil styret innhente og reforhandle alle løpende driftsavtaler til sameiet i 2024.

Godkjent av styret den 05.april 2024.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 091 028 (mot budsjett 3 165 320)
Utgifter: 4 900 033 (mot budsjett 3 272 298)

Resultat: - 904 248 (mot budsjett 7 865)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Godtgjørelse

Godtgjørelse til revisor, foreslås godkjent etter regning.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Godtgjørelse til revisor godkjennes etter regning.

Mot
"Forslag avvises"

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Bogstadveien 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Bogstadveien 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 904.248. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

Presisering
Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note for regnskapsprinsipper til årsregnskapet.

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

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

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

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

Strømmen 27. juni 2024
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Sameiet Bogstadveien 1

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Bogstadveien 1

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		4 091 028	3 165 320	2 995 909
Andre inntekter		57 750	226 343	4 600
Sum inntekter	**2**	**4 148 778**	**3 391 663**	**3 000 509**
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	79 870	79 870	0
Driftskostnader	4	1 664 142	1 971 428	1 402 669
Vedlikeholdskostnader	5	703 410	414 000	590 809
Honorarer	6	706 271	415 000	414 725
Forsikringer	7	1 026 040	355 000	285 716
Andre kostnader	8	20 886	37 000	40 709
Tap på fordringer		699 414	0	0
Sum kostnader		**4 900 033**	**3 272 298**	**2 734 628**
Driftsresultat		**-751 255**	**119 365**	**265 882**
Finansinntekter	9	45 414	40 000	42 298
Finanskostnader	10	198 408	151 500	119 738
Sum finansinnt.- og kostnader		**-152 993**	**-111 500**	**-77 440**
Resultat		**-904 248**	**7 865**	**188 442**
Avdrag		68 788	94 804	83 996
Utbetaling lån		6 000 000	0	0
Resultat etter avdrag		5 026 964	-86 939	104 446

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Bogstadveien 1

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer	11	304 359	1 154 401
Andre kortsiktige fordringer	12	983 378	54 260
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	13	170 751	166 011
Bank	14	5 628 753	585 894
Sum omløpsmidler		**7 087 241**	**1 960 565**
Sum eiendeler		**7 087 241**	**1 960 565**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-1 918 576	-1 014 328
Sum egenkapital	**15**	**-1 918 576**	**-1 014 328**
Langsiktig gjeld:			
Lån		8 498 693	2 567 481
Sum langsiktig gjeld	**16**	**8 498 693**	**2 567 481**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		198 881	43 264
Forskuddsbetalte felleskostnader		141 771	73 440
Påløpte renter		57 282	24 985
Annen kortsiktig gjeld	17	109 189	265 722
Sum kortsiktig gjeld		**507 124**	**407 411**
Sum gjeld og egenkapital		**7 087 241**	**1 960 565**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		7 087 241	1 960 565
Kortsiktig gjeld		507 124	407 411
Sum Arbeidskapital		**6 580 117**	**1 553 154**

Oslo,
Styret for Sameiet Bogstadveien 1

Petter Andreas Poppe
Styreleder

Robert Skaugen
Styremedlem

Ingvild Brekke Espedal
Styremedlem

Anne-Grete Ellingsen
Styremedlem

Erlend Vatne
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Sum inntekter

Leieinntekt uteareal	233 791
Felleskostnader bolig	1 911 183
Felleskostnader næring og garasje	1 016 936
Avregning felleskostnader næring og garasje	929 118
Adgangskort	3 750
Innflyttingsgebyr	6 000
Egenandel utredning balkong 8 leil.	48 000
Sum inntekter	**4 148 778**

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870
Sum lønnskostnader	**79 870**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	389 594
Renovasjon	124 551
Vaktmestertjeneste bolig	74 750
Vaktmestertjeneste felles	112 750
Strøm/nettleie	79 459
Renhold	133 900
Matteleie	19 367
Containerleie, avfallshåndtering	21 981
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	406 001
Adgangskontroll	61 721
Tv, bredbånd	228 368
Nøkler og postkasseskilt	449
Spesialverktøy	11 250
Sum driftskostnader	**1 664 142**

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	478 536
Skadedyrkontroll	37 313
Vedlikehold uteanlegg	92 750
Vedlikehold heis	11 049
Vedlikehold heis - garasje LNR 9262	30 772
Vedlikehold elektrisk anlegg	9 750
Vedlikehold brannvernanlegg	31 633
Porttelefonanlegg	11 608
Sum vedlikeholdskostnader	**703 410**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	111 165
Teknisk forvaltning	47 886
Revisjonshonorar	21 500
Juridisk honorar	88 413
Konsulenthonorar	404 188
Andre honorar	33 120
Sum honorarer	**706 271**

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	503 969
Forsikring skadeoppgjør	522 071
Sum forsikring	**1 026 040**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	3 474
Styremøter	7 800
Årsmøte	4 000
Bankgebyr	3 000
Diverse kostnader	2 612
Sum andre kostnader	**20 886**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	887
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	44 527
Sum finansinntekter	**45 414**

Note 10 Finanskostnader

Rentekostn. Lån DNB	172 863
Rentekostn. Lån B.Banken	25 545
Sum finanskostnader	**198 408**

Note 11 Kundefordringer

Utestående næring pr.31.12.23 vedr. vedlikeholdskostnader ovf. i 2024	290 677

Note 12 Andre kortsiktige fordringer

Avregning Næring 2023	528 850
Avregning Garasje 2023	400 268
Erstatning Gjensidige	54 260
Sum andre kortsiktige fordringer	**983 378**

Note 13 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Vaktm jan.	17 953
Tilknytn.alarmsentral 1 kv.	46 615
Porttlf. 1. kv.	16 706
Securitas 1. kv.	7 138
Tv/bredbånd 1. kv.	13 581
Heis garasje 2024	32 434
Konsulentbistand jan.	11 438
Leie overvåkn. jan og feb.	24 887
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	**170 751**

Note 14 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	5 628 753
Sum bankinnskudd	**5 628 753**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	-1 014 328	- 904 248	-1 918 576
Sum egenkapital	**-1 014 328**	**- 904 248**	**-1 918 576**

Note 16 Langsiktig gjeld

Lån 1636.48.16409 i DNB
Annuitetslån med løpetid på 20 år.

Lånesaldo pr. 31.12.23:	**2 498 693**
Effektiv rente pr. 31.12.23:	7,4 %
Avdrag i 2023:	68 788

Lånet refinansieres med lån i Boligbanken pr. jan. 2024.

Lån 9666.01.61861 i Boligbanken - Repos
Annuitetslån med løpetid på 30 år.

Lånesaldo pr. 31.12.23:	**1 000 000**
Effektiv rente pr. 31.12.23:	7,8 %

Lån 9666.01.61853 i Boligbanken - Vindu
Annuitetslån med løpetid på 29 år.

Lånesaldo pr. 31.12.23:	**5 000 000**
Effektiv rente pr. 31.12.23:	7,8 %

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Avs. strøm des.	16 859
Garasje vannlekkasje	12 460
Styrehonorar 2021 avs. ikke utbet.	79 870
Sum annen kortsiktig gjeld	**109 189**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Bogstadveien 1

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	2 939 900	4 091 028	3 165 320	2 995 909
Andre inntekter	738 100	57 750	226 343	4 600
Sum inntekter	**3 678 000**	**4 148 778**	**3 391 663**	**3 000 509**
Kostnader:				
Lønnskostnader	79 900	79 870	79 870	0
Driftskostnader	1 715 000	1 664 142	1 971 428	1 402 669
Vedlikeholdskostnader	6 314 000	703 410	414 000	590 809
Honorarer	412 300	706 271	415 000	414 725
Forsikringer	532 000	1 026 040	355 000	285 716
Andre kostnader	31 000	20 886	37 000	40 709
Tap på fordringer	0	699 414	0	0
Sum kostnader	**9 084 200**	**4 900 033**	**3 272 298**	**2 734 628**
Driftsresultat	**-5 406 200**	**-751 255**	**119 365**	**265 882**
Finansinntekter	40 000	45 414	40 000	42 298
Finanskostnader	589 400	198 408	151 500	119 738
Sum finansinnt.- og kostnader	**-549 400**	**-152 993**	**-111 500**	**-77 440**
Resultat	**-5 955 600**	**-904 248**	**7 865**	**188 442**
Avdrag	148 700	68 788	94 804	83 996
Utbetaling lån	0	6 000 000	0	0
Resultat etter avdrag	**-6 104 300**	**5 026 964**	**-86 939**	**104 446**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Bogstadveien 1

Resultatregnskap desember 2023

Tekst	Kun Bolig	Kun Garasje	Kun Næring	Sum
Inntekter:				
Fellesutgifter	2 013 677	889 988	1 187 363	4 091 028
Andre inntekter	56 500	1 000	250	57 750
Sum inntekter	**2 070 177**	**890 988**	**1 187 613**	**4 148 778**
Driftskostnader:				
Lønnskostnader	35 015	19 912	24 943	79 870
Driftskostnader	1 242 901	155 269	265 972	1 664 142
Vedlikeholdskostnader	404 068	132 881	166 461	703 410
Honorarer	377 384	145 997	182 891	706 271
Forsikringer	449 816	255 792	320 432	1 026 040
Andre kostnader	9 157	5 207	6 523	20 886
Tap på fordringer	306 623	174 364	218 427	699 414
Sum driftskostnader	**2 824 963**	**889 421**	**1 185 649**	**4 900 033**
Driftsresultat	**-754 786**	**1 567**	**1 964**	**-751 255**
Finansinntekter	20 408	11 101	13 906	45 414
Finanskostnader	169 870	12 668	15 869	198 408
Sum finansinnt.- og kostnader	**-149 462**	**-1 567**	**-1 964**	**-152 993**
Resultat	**-904 248**	**0**	**0**	**-904 248**
Resultat	**-904 248**	**0**	**0**	**-904 248**

Dokumentet er elektronisk signert

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Bogstadveien 1

Til **Revisoren AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Bogstadveien 1for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap
Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Ligningspapirer
Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i ligningspapirer med vedlegg er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt
Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Dokumentet er elektronisk signert

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 2024

_____	_____
Styrets leder	Styremedlem
_____	_____
Styremedlem	Styremedlem
_____	
Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap til...

Name	Date
Skaugen, Robert Kahrs	**2024-06-26**

Identification

Skaugen, Robert Kahrs

Name	Date
Ellingsen, Anne Grete	**2024-06-25**

Identification

Ellingsen, Anne Grete

Name	Date
Vatne, Erlend	**2024-06-26**

Identification

Vatne, Erlend

Name	Date
Espedal, Ingvild Brekke	**2024-06-26**

Identification

Espedal, Ingvild Brekke

Name	Date
Poppe, Petter Andreas	**2024-06-25**

Identification

Poppe, Petter Andreas

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROTOKOLL FOR ORD- ÅRSMØTE

Sameiet Bogstadveien 1

Protokoll for ordinært årsmøte 30.06.2024

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder.
Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede.
Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets forslag - Vedtatt med 17 stemmer

> Raymond Grimelid velges til møteleder. Anne Grete Ellingsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 17
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSMELDING 2024
Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Pga. uenigheter om hvilket år fordringen mot Bogstadveien 1 Garasjer AS skulle tapsføres ble årsregnskapet ikke revidert før nå. Tapsføringen er gjort i 2023, og ingen andre poster i regnskapet er korrigert fra "del1" av ordinært årsmøte 2023.

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Petter Andreas Poppe (valgt for 2 år i 2023)

Styremedlem Anne Grete Ellingsen (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Robert Skaugen (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Ingvild B Espedal (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Erlend Vatne (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Alexander Karim Berntsen -Fratrådt- (juni 2023- november 2023)
Varamedlemmer til styret:
: Fredrik Kian Gran Ski (valgt for 2 år i 2023)
: Arild Madshaven (valgt for 2 år i 2023)

SELSKAPSINFORMASJON
Sameie Bogstadveien 1 ble stiftet 20.02.1992 og har organisasjonsnummer 989333747
Sameiet består av 58 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon.
Eiendommen har gnr 214, bnr 12, i Oslo kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor Revisoren AS
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret gjennomført flere forhandlingsmøter, møter med advokat, samt to ordinære styremøter hvor ulike saker har vært behandlet. Disse inkluderer:
- Løpende vedlikehold:
Det har vært flere tilfeller av vannlekkasjer i 2023, og styret har håndtert disse skadene fortløpende. Størsteparten av skadene er dekket av forsikringsselskapet, og det forventes tilbakebetaling for utførte arbeider.
- Forsikringsskader:
Sameiet har opplevd flere forsikringsskader, og på grunn av stor pågang hos Gjensidige har styret investert mye tid og ressurser i oppfølgingen av disse skadesakene.
Andre betydelige saker som har blitt behandlet inkluderer:
- Planlagte vedlikeholdsarbeider for fremtiden:
Styret har forhandlet frem avtaler om å erstatte alle vinduer i boligdelen samt takvinduene. Tilskudd er også innvilget av Klimaetaten i Oslo kommune. Arbeidet er planlagt å starte i april 2024.
Garasjetaket skal også få ny tekking, og styret har innhentet tilbud for denne jobben, med planlagt oppstart i april/mai 2024.
- Fremtidige planer:
Styret vil legge frem planer for en større ombygging av fasaden på det kommende årsmøtet. Dette inkluderer flytting av trappen til høyre for

trappehuset (mot Underhaugsveien 15) for å skape en mer harmonisk fasade og for å hindre flere lekkasjer fra reposet.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere:
Norsk Brannvern har gjennomført kontroller av brannslokkingsutstyret i sameiet, samt tilbudt brukeropplæring til de som trengte det.
- Ekstraordinært årsmøte:
Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte hvor nye vedtekter og husordensregler ble vedtatt.
- Beboermøter:
Et beboermøte ble arrangert i perioden for å presentere oppgraderinger av bakhagen med et nytt sykkelhotell, samt ombygging av fasaden.
Det er et positivt arbeidsklima i styret, og vi ser frem til å fortsette det gode arbeidet.
- Økonomi:
Sameiets økonomi har vært presset de siste årene. Årsaken til dette er vesentlige økninger hos flere av sameiets leverandører som forsikring, renovasjon, strømkostnader, lånekostnader og offentlige avgifter. I tillegg har styret måtte benytte mye konsulentbistand for å komme i mål med «enighetspakken» som har ført til at sameiet nå har et sett med nye vedtekter. Kravet mot garasje som var en del av "Enighetspakken" ble tapsført i regnskapet i 2023.
Et samlet styre har gjennomgått økonomien, og det ble besluttet å øke felleskostnadene med 20% for å kunne betjene kostnadene til sameiet. Økningen av felleskostnadene, og et betydelig lavere forbruk av konsulenttjenester vil på sikt bedre økonomien i sameiet. I tillegg vil styret innhente og reforhandle alle løpende driftsavtaler til sameiet i 2024.

Godkjent av styret den 05.april 2024.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 091 028 (mot budsjett 3 165 320)
Utgifter: 4 900 033 (mot budsjett 3 272 298)

Resultat: - 904 248 (mot budsjett 7 865)

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4: Godtgjørelse

Godtgjørelse til revisor, foreslås godkjent etter regning.

Alternativ 1 - Vedtatt med 17 stemmer

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter regning.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 17
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Protokoll fra ordinært årsmøte i

Sameiet Bogstadveien 1

Onsdag 24. april 2024 kl.18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bogstadveien 1. Møtet ble avholdt på Thon Hotel Slottsparken, Wergelandsveien 5 i Oslo.

Tilstede var 8 seksjonseiere og 20 registrerte fullmakter.
Til sammen 28 stemmeberettigede, og representerer 5952 av totalt 6481 sameiebrøken.

Som forvalter for sameiet, møtte Raymond Grimelid.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Raymond Grimelid

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått Raymond Grimelid.

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Anne Grete Ellingsen.

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse som registrerte seksjonseiere ved ankomst eller innlevert fullmaktsblankett som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. STYRETS BERETNING FOR 2023

Styrets beretning ble gjennomgått.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapet ble gjennomgått, men revisor hadde merknader at forliket som ble inngått i 2024 ikke ble nevnt i regnskapet, og ba om at dette ble kommentert i regnskapet. Styret tror ikke dette vil påvirke regnskapstallene.

Vedtak: Utsatt. Behandles i et ekstraordinært årsmøte (elektronisk avstemming).

4. GODTGJØRELSER

A) Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 ble foreslått satt til kr 70 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

B) Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2023 foreslås godkjent etter regning.

Vedtak: Godkjent

5. INNKOMNE SAKER

A) Oppføring av balkonger – krever 2/3 flertall

B) Endring av sameiets vedtekter – krever 2/3 flertall

Årsmøte behandlet sak A og B som en sak. De fleste i årsmøte var positive til balkongbygging, men da det ikke var helt klart hvor ansvarsforholdet skulle nedfelles i vedtektene ønsket årsmøte at styret skulle legge opp til en ny vedtektsendring til et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir samtykke til bygging av balkonger i tråd med innsendt saksdokumenter, med den forutsetning av at alle kostnader knyttet til bygging, følgekostnader som påvirker bygget samt alt fremtidig vedlikehold/kostnader dekkes av balkongeierne. Byggingen gjøres i samråd med næring for å sikre mist mulig ulempe for nærings leietakere i bygget.

Vedtektsendring oversendes styret for endelig utforming og innplassering i vedtektene for Bogstadveien 1. Vedtektsendringene fremmes på et ekstraordinært Årsmøte..

Vedtak: Forslag til vedtak oppnådde 2/3 flertall med 4545 stemmer for og 304 stemmer mot.

Møtet ble hevet kl.19:30

Oslo, 24.04.2024

_____
Petter Andreas Poppe (styreleder)

_____
Raymond Grimelid(møteleder)

Dokumentet er elektronisk signert

_____
Anne Grete Ellingsen (protokollvitne)

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll fra o...

Name	Date
Poppe, Petter Andreas	**2024-05-21**

Identification

bankID Poppe, Petter Andreas

Name	Date
Grimelid, Raymond	**2024-05-28**

Identification

bankID Grimelid, Raymond

Name	Date
Ellingsen, Anne Grete	**2024-05-22**

Identification

bankID Ellingsen, Anne Grete

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
BOGSTADVEIEN 1

Sist endret på ordinært sameiermøte 18.05.2021
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 04.01.2024

1. - INNLEDNING:

1.1 Sameierne og beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2 Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter, plikter til å innta selskapets husordensregler som et vedlegg til leiekontrakten, samt bestemmelsen i vedtektenes §14 og §15

2. - FELLESAREAL:

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst
(hovedinngangsdøren og dører inn til garasjeanlegget).

2.2 «Utvendig trapp ved garasjen skal kun brukes av bolig, og fungere som en rømningsvei for næring. Den ikke skal benyttes som adkomst for ansatte i de virksomheter som N leier ut til.

2.3 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgården og foran hovedinngangen. Bruk utplassert askebeger ved søppelsjakten.

2.4 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. All grilling på utendørs fellesareal skal foregå på brosteinene.

2.5 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.6 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i den blå papirbeholderen vis à vis postkassene, eller helst i papp/papircontainer i søppelrommet.

2.7 Fellesarealene skal ikke benyttes som lagringsplass. Sko, paraplyer, søppelposer etc skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene. Hensetting av gjenstander skal ikke forekomme i lengre tid enn maks 1 time. Kostnader knyttet til fjerning av hensatt avfall eller gjenstander vil bli belastet den aktuelle seksjonseier.

3. - BALKONGER:

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser.
Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede i bakgården.

3.3 Det er forbudt å grille med kull/engangsgrill på balkongene.

3.4 Hver eier av balkongene har ansvaret for selv å måke snø og rense sluk slik at vann ikke samler seg på balkongene med de farer det er for lekkasjer. Ved lekkasjer grunnet at eier ikke har gjort sin plikt, er eieren selv ansvarlig for de materielle skader som måtte oppstå.

4. - LEILIGHETER:

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

4.2 Seksjonseier plikter å la alt arbeide i leiligheten som krever autorisasjon, f eks rørlegger arbeide, arbeide med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærende konstruksjoner, bli utført av autoriserte foretak med Ansvarsforsikring. Dokumentasjon for ansvarsforsikring skal innhentes før arbeidet igangsettes.

4.3 Bygningsmessige skader som oppstår i leilighetenes boareal (innenfor leilighetenes entredør inkl leilighetenes terrasse) dekkes av sameiets forsikringsselskap så langt det følger av forsikringsvilkårene. Seksjonseier dekker egenandelen dersom skaden skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet frå seksjonseier eller dennes leietaker.

5. - RO OG ORDEN:

5.1 Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i stort omfang. Det er spesielt basslyd som bærer og forplanter seg i bygget. Skal man invitere til fest, er det god skikk å varsle sine naboer på forhånd.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc, tillates ikke før kl. 08:00 og ikke etter kl 20:00 mandag til og med torsdag.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc, tillates ikke før kl. 08:00 og ikke etter kl 18:00 fredag og lørdag.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc tillates ikke på søn- og helligdager.

Seksjonseiere som planlegger å utføre støyende arbeider, plikter å informere styret i god tid, slik at beboerne gjennom oppslag kan bli varslet innen rimelig tid.

5.2 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i korridorene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene. Under trappen er det kun tillat å parkere barnevogner.

Kostnader til oppretting av skader på fellesarealer, eller rengjøring ved tilgrising som følge av festing eller annet, vil bli forlangt dekket av eier og/eller beboeren.

5.3 Beboere plikter å verne om planter, plener og andre ytre anlegg.

6. - SKILT/MERKING:

6.1 Ønsket navn på portåpnerdisplay ved inngangsdør meldes til styret. For å få tilgang til å benytte appen «Defigo» for fjernåpning av døren, må fullt navn, mobiltlf nr. og e-postadresse oppgis. Styret vil også besørge skilt til postkassen.

7. - ANTENNE / NETTILKOBLING:

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles kabeltvanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

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

8. - SØPPEL:

8.1 All søppel skal pakkes godt inn og kastes på anvist plass. Det er **ikke tillat** å oppbevare søppel ute i gangene over natten. Kartonger, papir o.l. må brettes, bindes skikkelig sammen og legges i containerne i søppelrommet (dør til søppelrommet åpnes med adgangskort). Det må ikke kastes lettantennelig eller lett knuselig avfall gjennom sjakten. Pizzakartonger skal kastes i papp/papircontainer i søppelrommet.
Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Flasker og glass skal kastes i egne containere for dette formål. Slike containere står utplassert bl.a. ved Bislett, i krysset Oscars gate/Hegdehaugsveien og ved Underhaugsveien 15 (ca. 50 m fra søppelrommet vårt).

8.3 Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall, må beboerne selv besørge bortkjørt. Mellomlagring av f. eks. byggematerialer og byggeavfall tillates ikke på sameiets fellesarealer, hverken ute eller inne. Beboere som flytter ut er forpliktet til selv å fjerne alt som skal kastes. Søppel og gjenstander som står igjen på fellesarealene etter utflytting, vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

8.4 Det er ikke tillatt å kaste husholdningsavfall i avfallsdunken ved inngangsdøren.

9. - BOD:

9.1 Hver seksjon skal ha fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og å holde boden låst. Eventuelt skifte av låssylinder i boddører som har sylinderlås, må gjøres i samråd med styret. Hengelåser er det opp til den enkelte å anskaffe selv.

9.2 Det er ikke tillatt å sette gjenstander utenfor bodene eller andre steder i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

10. - SYKLER / SPARKESYKLER:

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å hensette sykler/sparkesykler i oppgangen. Sykler skal heller ikke låses til lyktestolper. Disse vil bli fjernet. Under trappen ved inngangen er det tillatt å parkere **kun** barnevogner.

10.2 Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler på sameiets fellesarealer, hverken ute eller inne

11. - DYREHOLD:

11.1 Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere.

11.2. Lufting av hund skal skje utenom gangveiene og garasjen. Lufting av hunden må skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for barn.

11.3 Katter må ikke under noen omstendighet slippes løs på eiendommen.

12. - TRYGGHET:

12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdøren aldri blokkeres i åpen stilling. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget.

12.2 Alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og ett stk. brannslukningsapparat ABE kl 3 (6kg). Den enkelte seksjonseier plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand. Dette gjelder også om boligen er utleiet.

13. - MELDEPLIKT:

13.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadeomfanget begrenses og utbedringer kan foretas så raskt som mulig.

14. - INNFLYTTINGSGEBYR:

Seksjonseier må betale et innflyttingsgebyr ved innflytting i leiligheten i forbindelse med kjøp, og tilsvarende ved skifte av leietagere. Innflyttingsgebyret er pt. Kr 1.000,00

15. - TAKTERRASSEN:

Sameiets styre utpeker en som er ansvarlig for å holde et oppsyn med takterrassen. Vedkommendes kontaktopplysninger vil stå på oppslagstavlene i oppgangen. Takterrassen vil være stengt i vintersesongen, etter styrets bestemmelser.

Ved bruk av takterrassen gjelder følgende regler:

15.1 Rydd og vask etter bruk.
15.2 Ikke kast ting utenfor gjerdet.
15.3 Du er ansvarlig for dine gjester.
15.4 Benytt askebeger.
15.5 Mellom kl. 23:00 og 08.00 vil terrassen være stengt.
15.6 Takterrassen er for alle. Vis hensyn, bl.a. ved røyking og bruk av musikk.
15.7 Tøm søppel og askebeger etter deg.
15.8 Det er ikke tillat å grille på takterrassen.
15.9 Personer som utfører hærverk på møbler er erstatningspliktige.
15.10 Kostnader ved tilkalling av vekter vil bli belastet arrangøren.

Takterrassen er til enhver tid kameraovervåket.

16. - DUGNAD:

16.1 Sameiermøtet har bestemt at det, for å holde felleskostnadene nede og for å fremme et godt sosialt miljø i sameiet, skal holdes to dugnader årlig. Det forventes at seksjonseier stiller selv, eller med en representant. Seksjonseiere som deltar vil bli belønnet med kr. 200,- pr dugnad.

17. – DISPENSASJONER

17.1 Sameiet ved styret kan gi dispensasjoner fra husordensreglene.

Kjære seksjonseier av Sameiet Bogstadveien 1

I dette brevet finner dere praktisk informasjon om sameiet. Vi ber om at utleiere legger ved denne informasjonen med leiekontrakten

Adgangskontroll / Porttelefon

Sameiet bruker DEFIGO-adgangskontroll som administreres gjennom en mobilapplikasjon for smarttelefoner eller nettbrett. Defigo-appen kan lastes ned fra enten "App Store" eller "Google Play". Registrerte brukere vil kunne benytte appen for nøkkelfri tilgang til inngangsdøren. Appen fungerer også som porttelefon, slik at man kan se hvem som ringer på og åpne inngangsdøren for besøkende. For å få tilgang til appen, trenger vi følgende opplysninger:

1. **Leilighetsnummer / Seksjonsnummer:**
2. **Fullt navn på beboere i leiligheten:**
3. **Telefonnummer:**
4. **E-post:**
5. **Navn som skal vises på ringetablået:**

Postkasseskilt

Styret vil kontinuerlig lage navneskilt for postkassene. Vi ber om at dere fyller ut hvilket navn dere ønsker på skiltet. Fornavnet forkortes til en bokstav, som vist i eksempelet: O. Nordmann.

Postkasseskiltene blir bestilt fra en ekstern leverandør, og sendes til beboer per post.

Navn på postkassen:

Internett og TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Global Connect for 100 Mbit fibernett, som dekkes gjennom felleskostnader. Ved behov for høyere hastighet, må dere kontakte Global Connect direkte. For de som ønsker lineær TV, må dette ordnes individuelt. Ta kontakt med RIKS-TV for tilbud.

Adgangskort

Adgangskort brukes for hoveddør, søppelrom, takterrasse, bodrom og inngang til trappehuset i garasjen. For bestilling av flere adgangskort, må seksjonseieren ta kontakt med forvalter. Bestillinger sendes via e-post til forvalter. Kun seksjonseier kan bestille adgangskort.

Hensatte gjenstander i fellesareal / blokkere inngangsdøren

På grunn av brannsikkerheten og krav til åpne rømningsveier i bygget, må det ikke plasseres gjenstander i ganger og/eller fellesareal. Inngangsdøren må ikke blokkeres eller holdes i åpen posisjon da dette utløser en alarm hos vaktselskapet. Ved brudd på bestemmelsene vil sameiet viderefakturere kostnader ved fjerning av de hensatte gjenstandene. Sameiet vil også viderefakturere gebyret fra vaktselskapet. Fakturaen viderefaktureres seksjonseier.

Forvalter / Kontaktperson

Raymond Grimelid er forvalter for sameiet og tar imot henvendelser fra seksjonseiere. Raymond er tilgjengelig for alt fra praktiske spørsmål til å hjelpe med å forstå retningslinjer.
Kontakt Raymond via e-post fortrinnsvis (rg@mdat.no), men ved hastende tilfeller svarer han også på telefonen eller ringer tilbake om du legger inn en beskjed (479 59 896).

Med vennlig hilsen,
Styret

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR

SAMEIET BOGSTADVEIEN 1, ORGNR. 989 333 747

Reviderte vedtekter, vedtatt på ordinært sameiermøte 30. april 2013, med endringer vedtatt 23. april 2015, 24. november 2015, 30. august 2016, 27. februar 2018. Sist endret 04.januar 2024.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bogstadveien 1, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 60 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon, 1 parkeringsseksjon og 58 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.02.1992. Seksjon nr. 60 er næring, seksjon nr. 59 er parkering og seksjonene nr. 1-58 er boligseksjoner. Fordeling av eiendomsmassen mellom de enkelte seksjonene fremkommer av oppdelingsbegjæringen av 11.02.92 tinglyst 20.02.92, begjæring om reseksjonering tinglyst 21.09.09, og begjæring om reseksjonering tinglyst 09.02.10.

Adressen til sameiet er Bogstadveien 1.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 214 bnr. 12 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter / det lokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret før utførelse for at styret bl a skal kunne ivareta sitt ansvar i henhold til eierseksjonslovens § 25 og 33. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer evt. felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk, og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, garasjedel og næringsdel.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sogner til denne samt fellesarealer som næringsseksjonen har særskilte rettigheter i, jf Avtale datert 02.02.2018, Bilag 1, og jf. § 20. Definisjonen gjelder ikke "Parkeringsdelen",

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse.

"Parkeringsdelen" er definert slik: Parkeringsseksjonen og fellesareal som naturlig sogner til denne.

Se Bilag 2, 3, 4 og 5 som viser Næringsdel, Boligdel og Parkeringsdel.
Se Bilag 6 som viser tinglyste bruksretter på snr 60 og snr 59.

Bilag 2 viser også arealer som er reservert for planlagte tiltak. Dersom Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet krever en annen plassering, plikter Sameiet så langt praktisk mulig å tilby annet areal slik at det planlagte tiltaket kan gjennomføres.

Dersom Næringsdel, Boligdel og Parkeringsdel er uenige om spørsmål innad i sameiet, plikter hver av partene selv å dekke eventuelle kostnader til rådgivning og juridisk bistand. Sameiets rettshjelpsforsikring skal ikke belastes i slike spørsmål.

3.1. Eierne av **næringsseksjonen** skal dekke følgende kostnadselementer: (Gjelder ikke næringsseksjon parkering som behandles under punkt 3.4

- Vedlikehold drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder ventilasjonsanlegg eksklusivt for næringsdelen inklusive utvendige installasjoner / avkast.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer og utomhusarealer tilhørende næringsdelen samt av fellesarealer hvor næringsseksjonen har særskilte rettigheter.
- Areal mot øst ihht Bilag 2 – vedlikehold av overflater. (Rettighet vedtatt i ekstraordinært årsmøte 23.04.2007).
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning

til denne.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Næringsseksjonen har egne vannmålere (undermålere) og dekker vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk.
- Vedlikehold og drift av næringsdelen.
- Ytre vedlikehold av fasader inklusive inngangsdører tilhørende næringsdelen, samt eksklusivt tak.
- Felles tak etter sameiebrøken iht. 3.4.
- Egenandel på forsikringsskader inne i næringsseksjonen.

Næringsseksjonen vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor.

3.2. Eierne av **boligseksjonene** skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fasader som er knyttet til boligseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av takterrasse (ikke selve taket).
- Hage og blomsterbed.
- Utvendig trapp ved garasjen. For andre enn brukere av boligseksjonene er trappen kun en rømningsvei, jfr Husordensreglene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Balkonger til de enkelte leilighetene som ikke har funksjon som tak.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene, jf Bilag 2.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Vedlikehold og drift av Boligdelens heis.
- Egenandel på forsikringsskader inne i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av **parkeringsseksjonen**:

- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen, herunder ventilasjonsanlegg eksklusivt for garasjen med utvendig ventilasjonsoppbygg med avkast.
- Vedlikehold, renhold og drift av ankomstarealer innvendig og utvendig tilhørende parkeringsseksjonen, herunder garasjeporten.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fasader knyttet til parkeringsseksjonen, jf Bilag 3.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader i parkeringsseksjonen.
- Parkeringsseksjonen har egen undervannmåler og dekker vann- og avløpsgebyr etter faktisk forbruk.
- Egenandel på forsikringsskader inne i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer ***fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne***:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Byggforsikring.
- Honorar til styreleder.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, tak inkl vedlikehold og utskifting av takvinduer, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr, med mindre disse kan knyttes til fordeling iht. pkt. 3.1 – 3.3.
- Bygningsdeler som omfattes av denne bestemmelse er bl a;
  - Grunnmur og drenering.
  - Felles tak inkludert tak over karnapper, takrenner og nedløp.
  - Tak over garasjen.
  - Trappehus over garasjen.
  - Bærende konstruksjoner og etasjeskiller.
  - Renhold av fortau og gatefeiing.
  - Fjerning av istapper og snø fra tak for å unngå fare.
  - Heis i garasjen, felles trapperom i garasjen, areal foran søppelrom og foran garasjeport.
  - Boligdelens trapp mellom fortau og pergola.
  - Vakthold og overvåkning i parkeringsseksjonen.
  - Vedlikehold av konstruksjonen / bygningskroppen til arealet mot Øst der N har plikten til overflatevedlikehold, se Bilag 2 og pkt 3.1 om overflatevedlikehold.
  - Alle dører fra fellesareal til Garasje og Næringsdelen.
  - Egenandel på forsikringsskader som ikke dekkes av Næringsseksjonen / Boligseksjonene / Parkeringsseksjonen ihht pkt 3.1, 3.2 og 3.3.

3.5 Særskilt om styrehonorar

- Vedtektenes § 8 fastsetter at Næringsdelen, Boligdelen og Parkeringsdelen skal være representert i styret. Konsekvensen er at hver del, Næring, Bolig og Parkering fastsetter og dekker kostnadene til styrehonorar til «sine» / «sitt» styremedlem. I årsmøtet gjennomføres dette ved at de to andre «seksjonseiergrupperingene» avstår fra å avgi stemme når styrehonorarer for en annen «eiergruppering» skal fastsettes.
- Styreleders styrehonorar fastsettes særskilt av årsmøtet, jfr vedtektenes § 3.4

Sameiet har lovbestemt panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og tilhørende arealer iht. vedtektene slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og enerettsarealer.

Seksjonseieren skal sende melding til styret om alle vesentlige vedlikeholdsarbeider før tiltaket iverksettes.

Ved utførelse av vedlikeholdsarbeider som berører fellesareal skal det søkes styret om skriftlig godkjennelse før iverksettelse.

I den grad et vedlikeholdstiltak fører til smuss og / eller forsøpling av fellesarealer, er seksjonseieren pliktig til å rengjøre og fjerne avfallet. Dersom seksjonseieren ikke gjør dette

av eget tiltak, har styret rett til å rengjøre og fjerne avfallet for seksjonseierens regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, herunder utskiftning av sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt over, dog slik at;

- Sameiets boligdel er ansvarlig for utskiftning av vinduer og inngangsdører i boligseksjonene, og kostnadene fordeles etter boligseksjonenes sameiebrøk.
- Næringsseksjonen er ansvarlig for utskiftning av egne vinduer og dører inn til seksjonen.
- Garasjeseksjonen er ansvarlig for utskiftning av dører og garasjeporten inn til seksjonen.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike, (se dog § 3). Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 3 og 4 over. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, hærverk og tagging. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 33.

§ 6
Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 4, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere i medhold av eierseksjonsloven § 34 og § 36..

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 5 og

eierseksjonsloven § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene i medhold av eierseksjonsloven § 35 og § 36.

§ 7
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre. Eierskifter meldes forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle næringsseksjoner og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at eierseksjonsloven §§ 38 og 39 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. 3 av medlemmene med inntil to varamedlemmer skal velges av og blant boligseksjonene, 1-2 av medlemmene, med eventuelle varamedlemmer velges av og blant seksjonene 59 og 60. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

§ 9
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene

krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsrapport.
3. Styrets regnskap for foregående kalenderår
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet har hver seksjon stemme henhold til sin eierbrøk.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

§ 13
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§14
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15
Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 16
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§17
Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

§ 18
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
Fravikelse

Medfører seksjonseierens 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 fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av vedtektenes § 14 og / eller må antas å være til sjenanse for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves enighet fra alle seksjonseierne, se vedtektenes § 14.

§ 22
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene kan i årsmøtet med vanlig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

For boligdelen kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.
Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører m.v. for boligseksjonene, jfr §§ 4 og 5 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 24
Forholdet til lov om eierseksjoner – enerettsarealer

24.1 Forholdet til loven

Når ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

24.2 Enerett til fellesarealer

I medhold av eierseksjonsloven § 25 fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sogner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sogner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra seksjonene som berøres. Se Vedtektens § 3, og Bilag 1 - 5.

Videre er det fastsatt at næringsseksjonen (seksjon nr. 60) i 10 år fra 24.11.2015 skal ha følgende rettigheter på de følgende gitte vilkår:

- Seksjon nr. 60 har enerett til bruk av fellesarealer for uteservering på de vilkår som er fastsatt bindende avtale mellom sameiet og seksjon nr. 60. Avtalen er vedlagt vedtektene.
- Rett til å ha gasstank med tilførselsrør liggende i bakken under fellesarealene der gassanlegget er etablert i dag (angitt på Bilag 2), samt rett til atkomst til anlegget for tilsyn og vedlikehold. Rettighetene er gitt på det vilkår at alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og senere fjerning av gassanlegget (herunder istandsetting av fellesarealene etter fjerningen) tilligger næringsseksjonen som anleggets eier.
- Rett til å sette opp skilt innenfor den naturlige skiltrammen som er på fasaden i tillegg til de skilter som allerede er satt opp på den delen av fasaden mot Bogstadveien som

ligger mot boligene samt rett til atkomst til skiltene for tilsyn og vedlikehold. Skiltningen skal ikke være til sjenanse for boligene. Det er videre et vilkår for retten at næringsseksjonen før skiltingen innhenter styrets samtykke med hensyn til utforming og plassering. Alle kostnader knyttet til vedlikehold og senere fjerning av skiltene (herunder istandsetting av fasaden etter fjerningen) tilligger næringsseksjonen som skiltenes eier.

- Rett til å ha enkelte tekniske anlegg liggende på fellesarealer, ved trappen opp til boligseksjonene, der de ligger i dag (som angitt på Bilag 2) og rett til atkomst for tilsyn og vedlikehold. Da anleggene er etablert på fellesarealene uten sameiets samtykke og da det har vært problemer med dem knyttet til lukt og støy, er retten gitt på følgende vilkår: Styret i sameiet skal kunne kreve flytting av anleggene til annet sted på fellesarealene utpekt av styret, dersom ulempene ved lukt og støy etter styrets oppfatning blir uakseptabelt store. Næringsseksjonens representant i styret skal ikke ha stemmerett ved slik beslutning. Før beslutning om flytting treffes, skal næringsseksjonen gis en frist på åtte uker til å utbedre problemene. Rettighetene er videre gitt på det vilkår at alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle flyttinger av anlegget (herunder istandsetting av det tidligere bruksrettsområdet) tilligger næringsseksjonen som anleggenes eier.

Parkeringsseksjonen skal ha enerett til skilting, herunder folie; på parkeringsseksjonens og søppelrommets fasade og dører.

§ 25
Forsikring

Styret plikter å sørge for at bygningsmassen til enhver tid er forsikret på normale vilkår for denne type eiendom.

Skadesaker meldes inn til styret som melder dem til Sameiets forsikringsselskap i den utstrekning skaden antas å omfattes av forsikringsvilkårene.

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel.

Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder også om seksjonseieren har leiet ut sin bolig og skaden skyldes leietakeren.

Seksjonseier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets forsikring og må dekkes i sin helhet av seksjonseier eller dennes forsikringsselskap.

AVTALE

Denne avtale **(Avtalen)** er inngått mellom

(1) SAMEIET BOGSTADVEIEN 1 (989 333 747) **(Sameiet)** og

(2) BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS (993 372 595) **(Næringsseksjonen)**

vedrørende bruk av utendørs fellesareal i Sameiet Bogstadveien 1:

1. BAKGRUNN

Næringsseksjonen er i vedtektene for Sameiet gitt enerett til bruk av Sameiets utendørs fellesareal **(Arealet)** til uteservering. Arealet er markert på vedlagte tegning (vedlegg 1).

Partene har vært uenige om vilkårene for utøvelsen av eneretten.

Etter forhandlinger har partene kommet frem til følgende enighet:

2. AVTALENS INNHOLD

Partene er enige om at Næringsseksjonen skal betale et vederlag til Sameiet basert på estimert bruk av Arealet, med tillegg av eventuell faktisk bruk ut over dette. Med «bruk» menes det antall m^2 som til enhver tid er dekket av stoler, bord og andre innretninger, herunder skilting, blomsteroppsatser mv., i forbindelse med uteserveringen innenfor Arealet.

Vederlaget skal betales etterskuddsvis hvert år.

Bruken er estimert slik:

- Januar - mars: 36 m^2
- April - juni: 50 m^2
- Juli - september: 50 m^2
- Oktober - desember: 36 m^2

Hvis faktisk bruk er større enn estimert bruk, skal vederlaget justeres tilsvarende. Vederlaget skal ikke justeres selv om faktisk bruk er mindre enn estimert bruk.

Årlig vederlag for 2023 er kr 4 688 pr. m^2. Prisen for leie av uteservering reflekterer Oslo kommunes satser ved avtaleinngåelse, og reguleres hvert år på bakgrunn av endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med utgangspunkt i 1. januar 2024. Første regulering kan først gjøres 1. januar 2025.

Næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold av det Arealet som Næringsseksjonen til enhver tid faktisk bruker.

Dokumentet er elektronisk signert

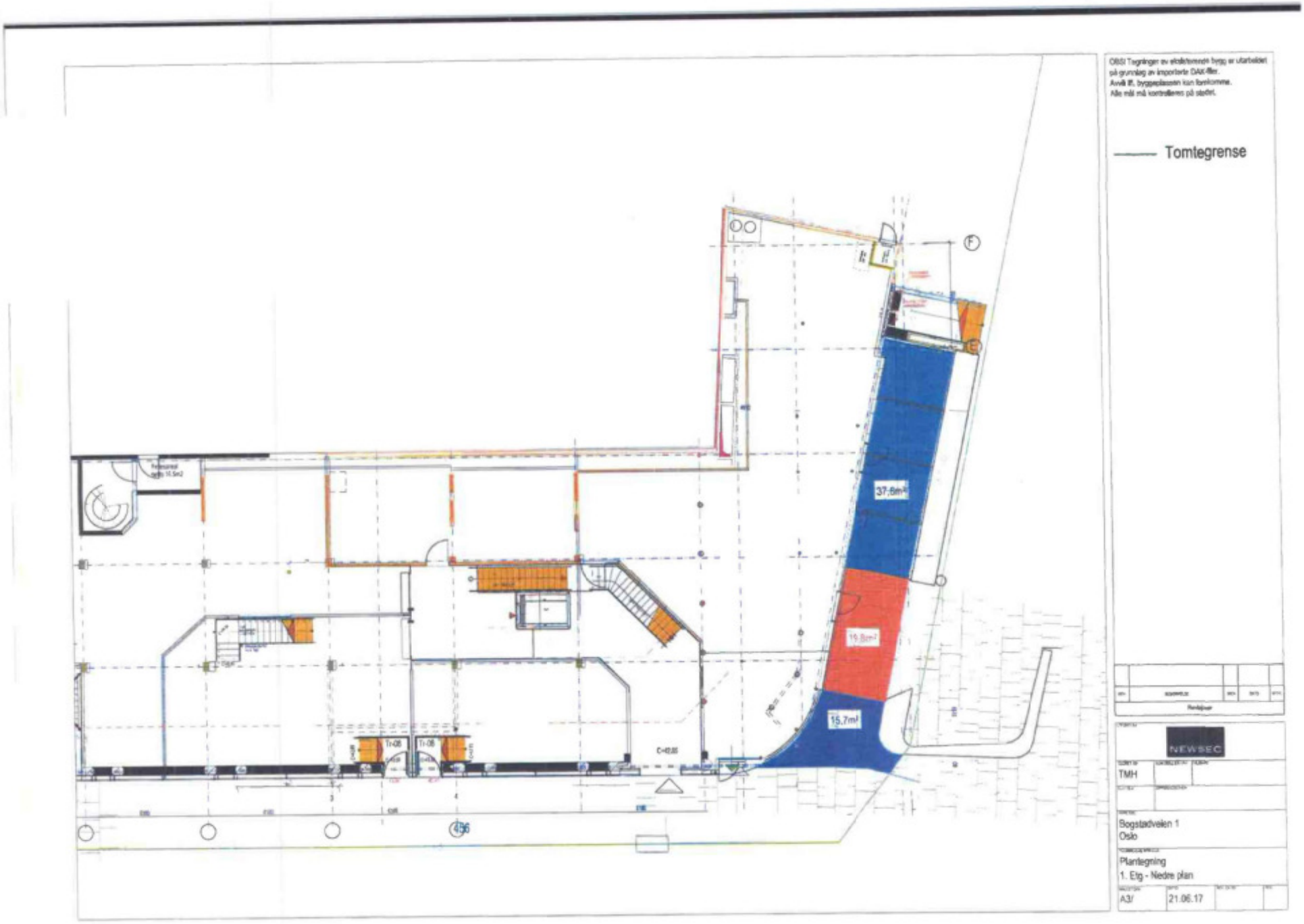
Avtalen gjelder frem til 31. desember 2028. Næringsseksjonen har rett til å forlenge avtalen en gang for ytterligere 5 år på samme vilkår som fastsatt i avtalen. Krav om forlengelse må fremsettes overfor Sameiet senest 30. august 2028.

3. SIGNATURER

Oslo, den 18.12.23:

Sameiet Bogstadveien 1	Bogstadveien 1 Holding AS
_____	_____
Petter Andreas Poppe	Erlend Vatne
_____	_____
Anne Grete Ellingsen	Jens Borge-Andersen

Dokumentet er elektronisk signert



Dokumentet er elektronisk signert

Avtale om utese...

Name	Date
Ellingsen, Anne Grete	2023-12-19

Identification

bankID Ellingsen, Anne Grete

Name	Date
Borge-Andersen, Jens	2024-01-15

Identification

bankID Borge-Andersen, Jens

Name	Date
Vatne, Erlend	2024-01-05

Identification

bankID Vatne, Erlend

Name	Date
Poppe, Petter Andreas	2023-12-19

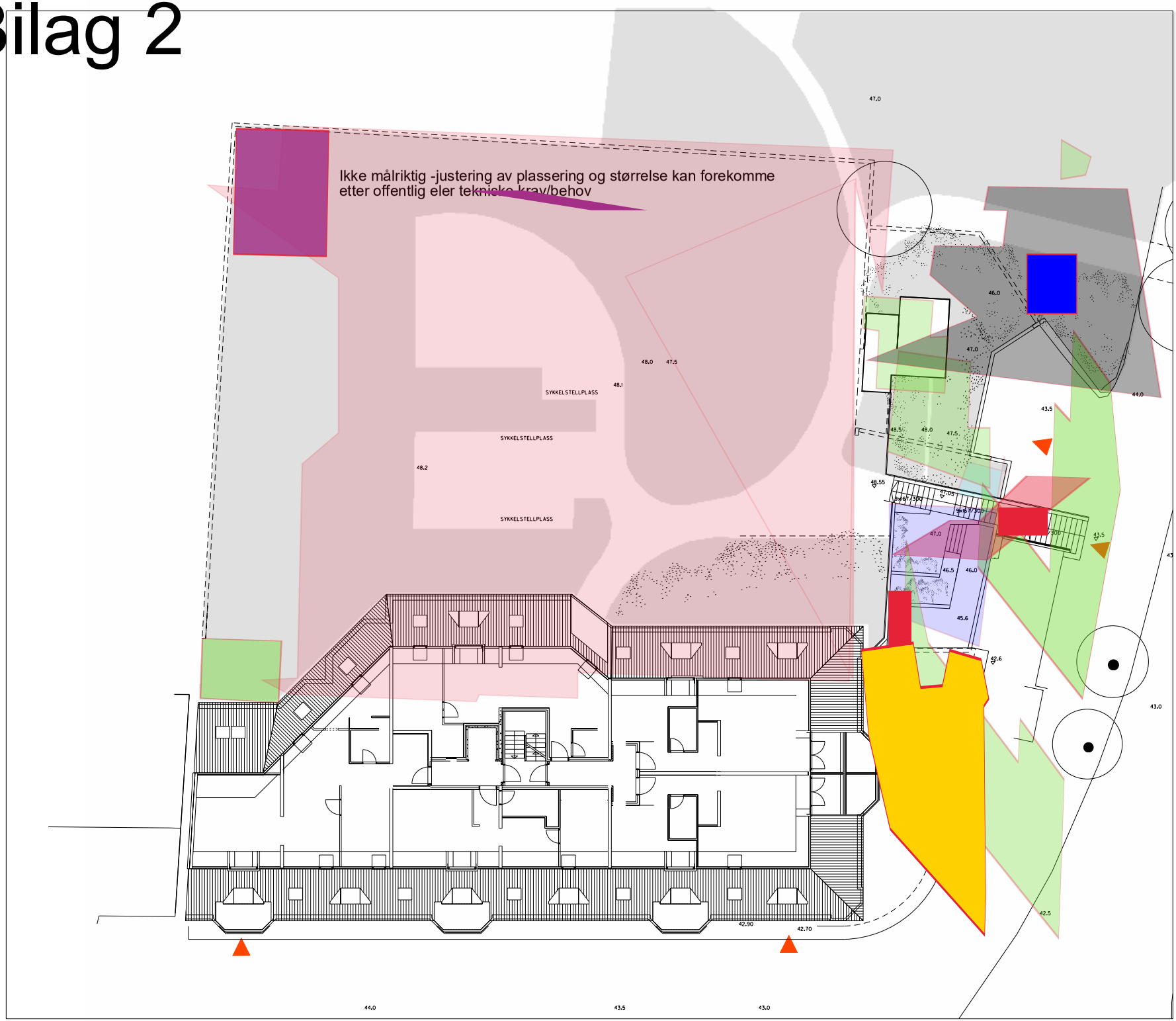
Identification

bankID PÅ MOBIL Poppe, Petter Andreas

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Bilag 2



ANMERKNINGER:

[Lilla] - Avsatt område til nye tekniske installasjoner for Garasje Godkjent årsmøte 21.06.2021

[Rød] - Hage/Trapp - Bolig
[Rød] - Tak - Felles

[Blå] - Overflatevedlikehold - Næring

[Grønn] - Felles vedlikeholdsansvar

[Orange] - Tak - Næring

[Svart] - Avsatt areal til:
-Trafo
-Søppelnedkast
-Trapp opp til bolig

= Teknisk anlegg N
- Vifter & nedgravd gasstank

= Trafo

BOGSTADVEIEN 1 **A-170**

G.NR./B.NR. 214/12

Bilag 3



FASADE MOT SV



FASADE MOT SØ

ANMERKNINGER:

[Rød] - Skiltramme til næring

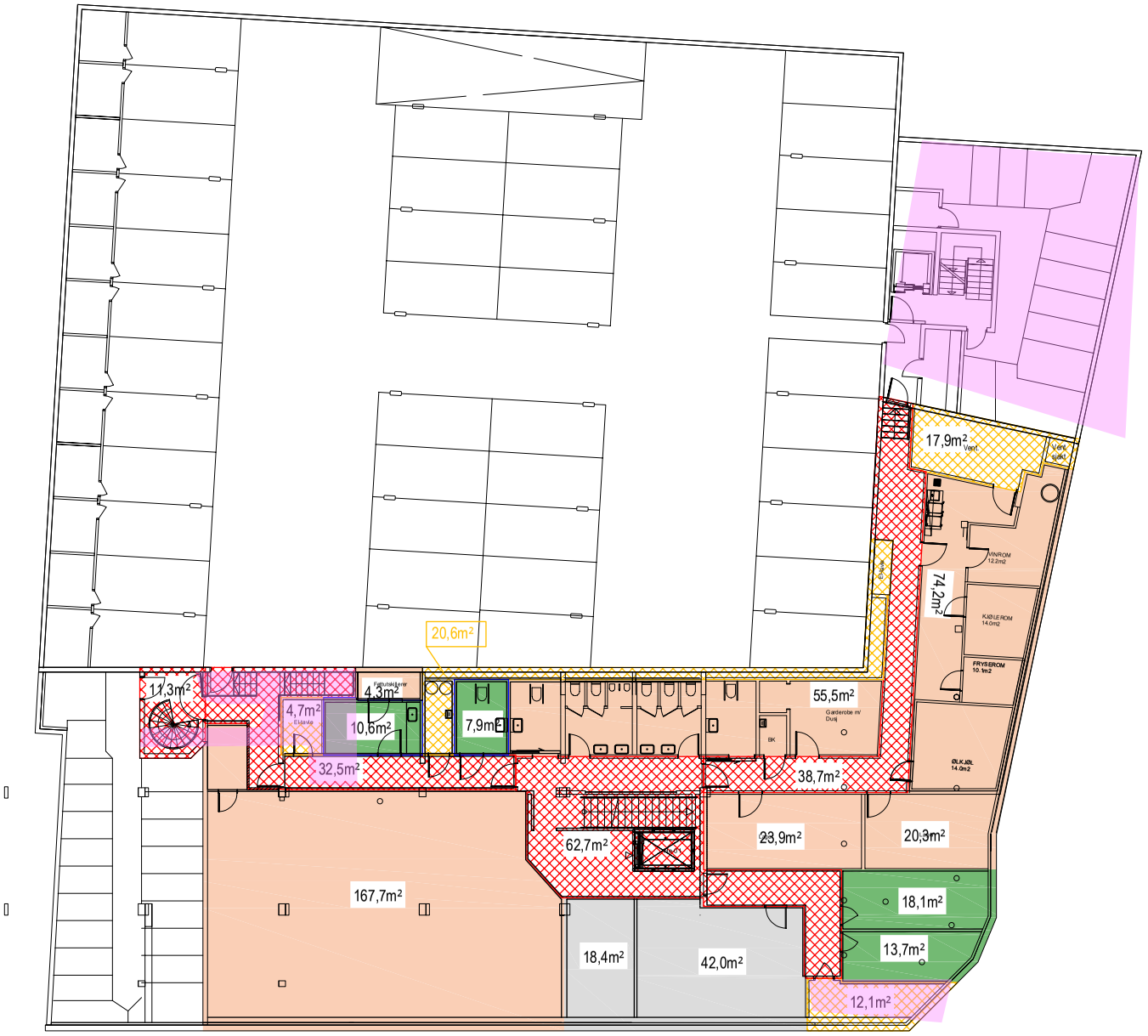
[Grønn] - Fasade - felles ansvar

[Lille] Fasade - Garasje

[Blå] Eksisterende skilt Garasje under bremmen
& nytt skil Garasje/lading over bremmen

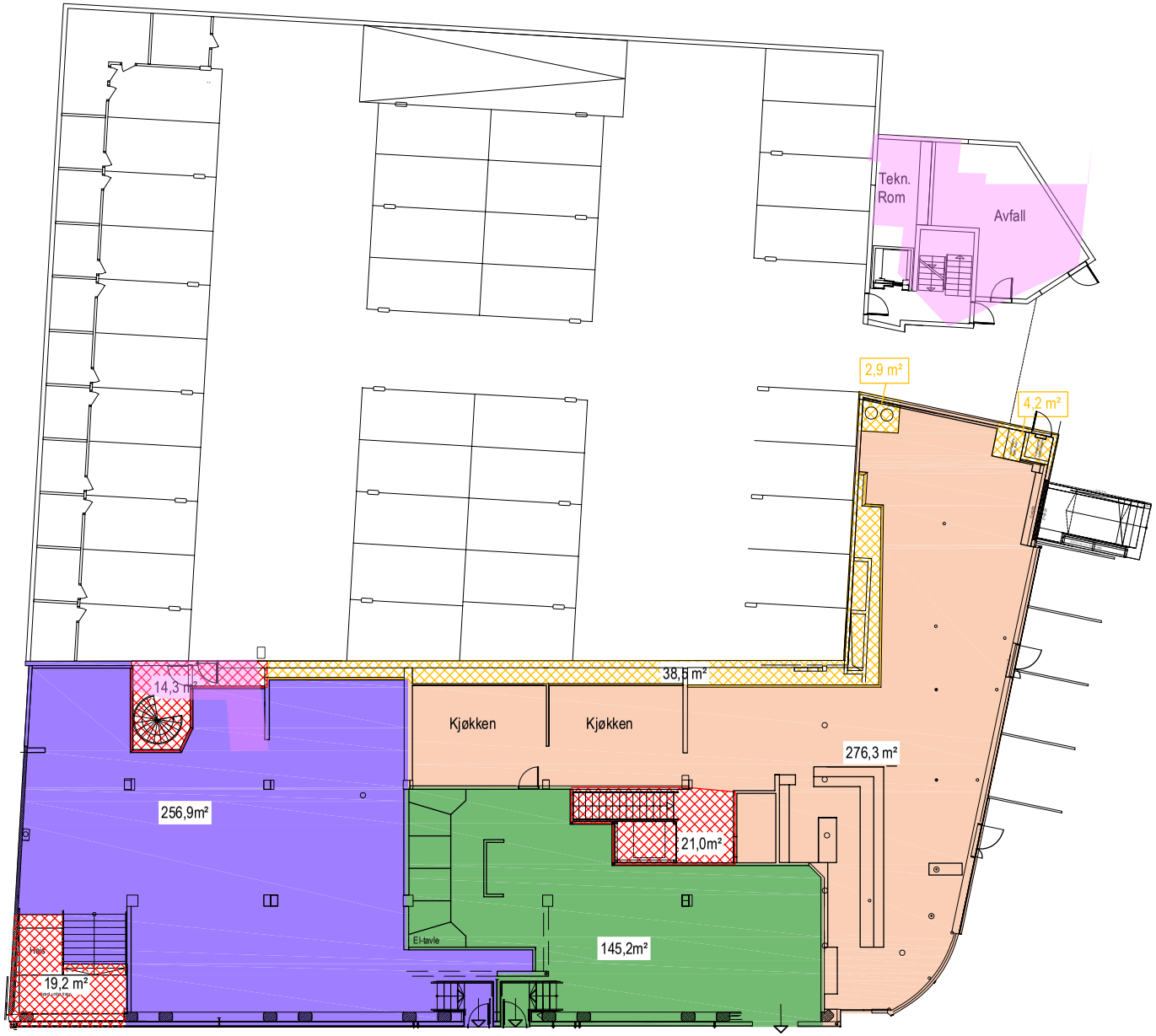
Bilag 4

[Rosa]=Felles vedlikeholdsansvar



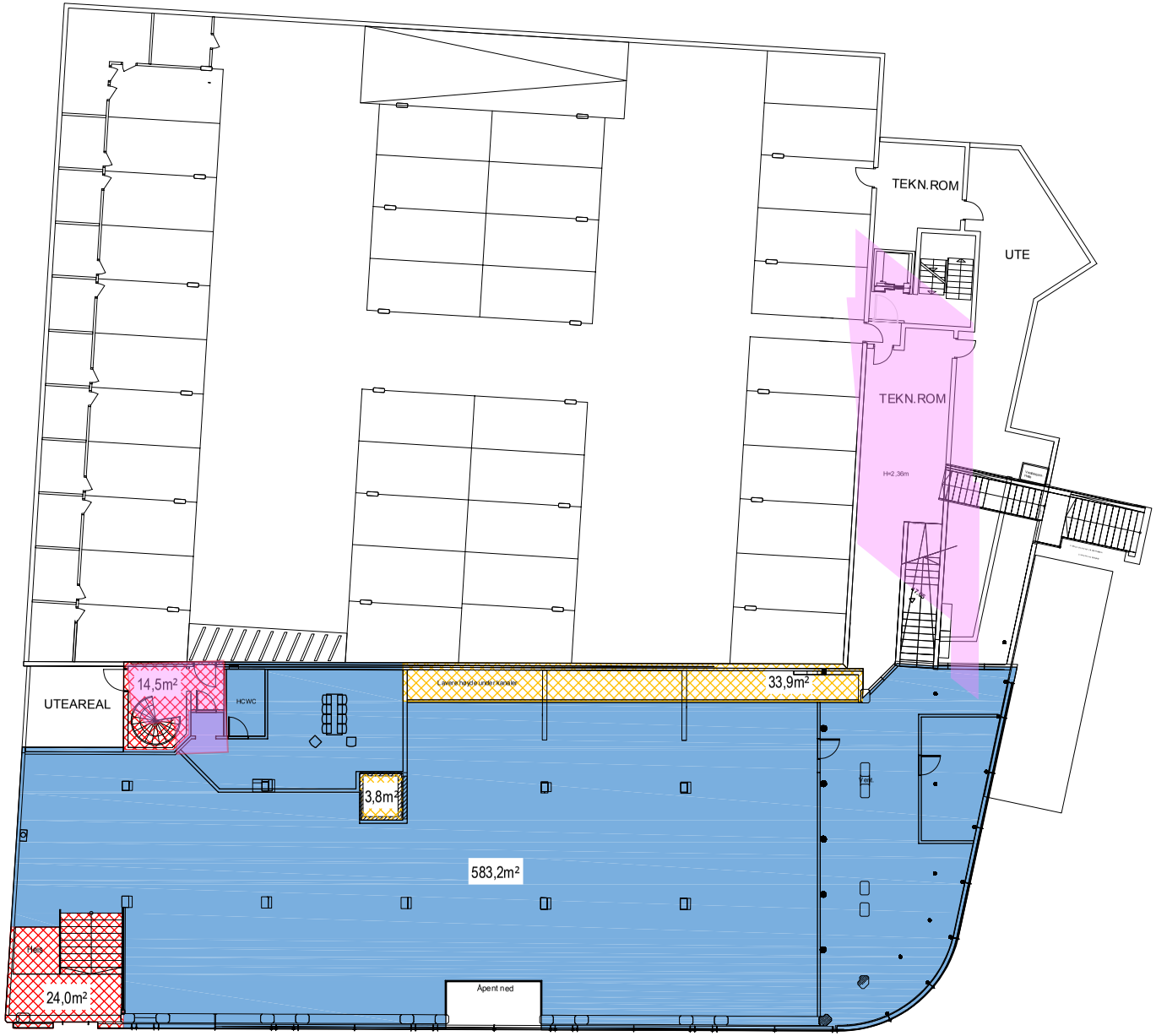
Bilag 4

[Rosa]Felles vedlikeholdsansvar



Bilag 4

[Rosa] - Felles vedlikeholdsansvar

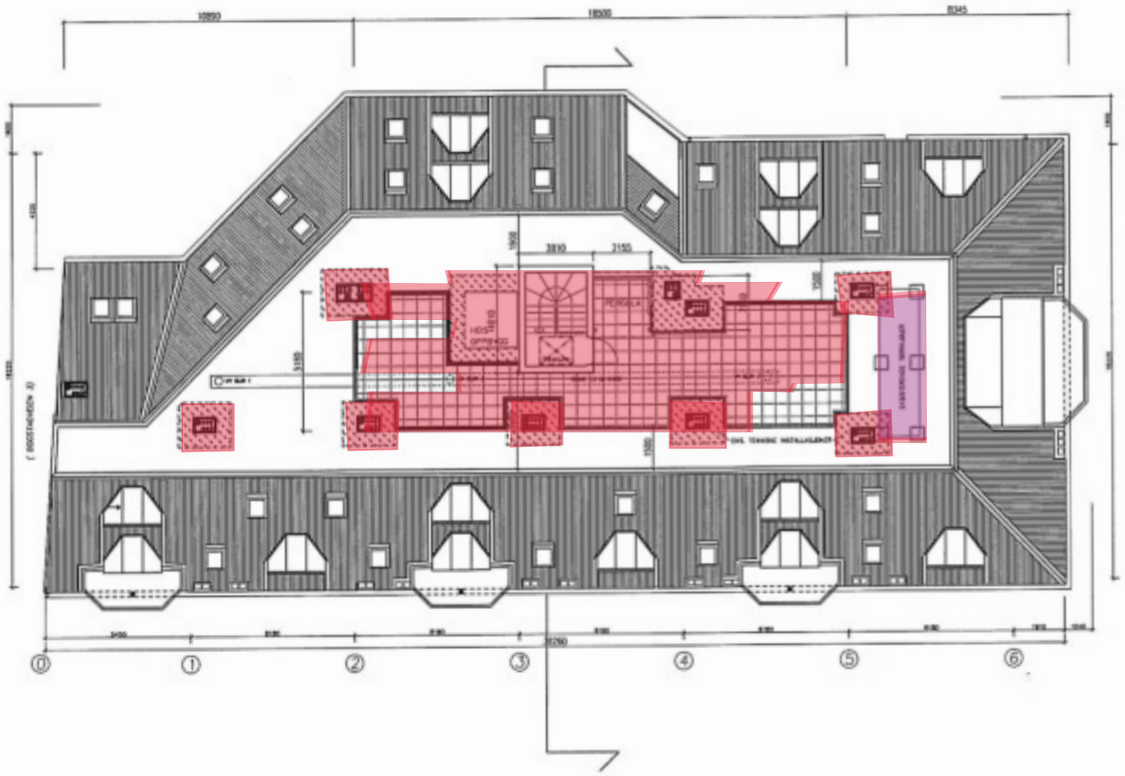


Bilag 5

[Rød] - Bolig har vedlikeholdsplikt for terrassen på taket, og ventilasjonsutkast

[Lilla] - Næring har vedlikeholdplikt for teknisk anlegg plassert opp på taket

Sameiet har ansvar for tak, takvindu og overbygde balkonger



SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

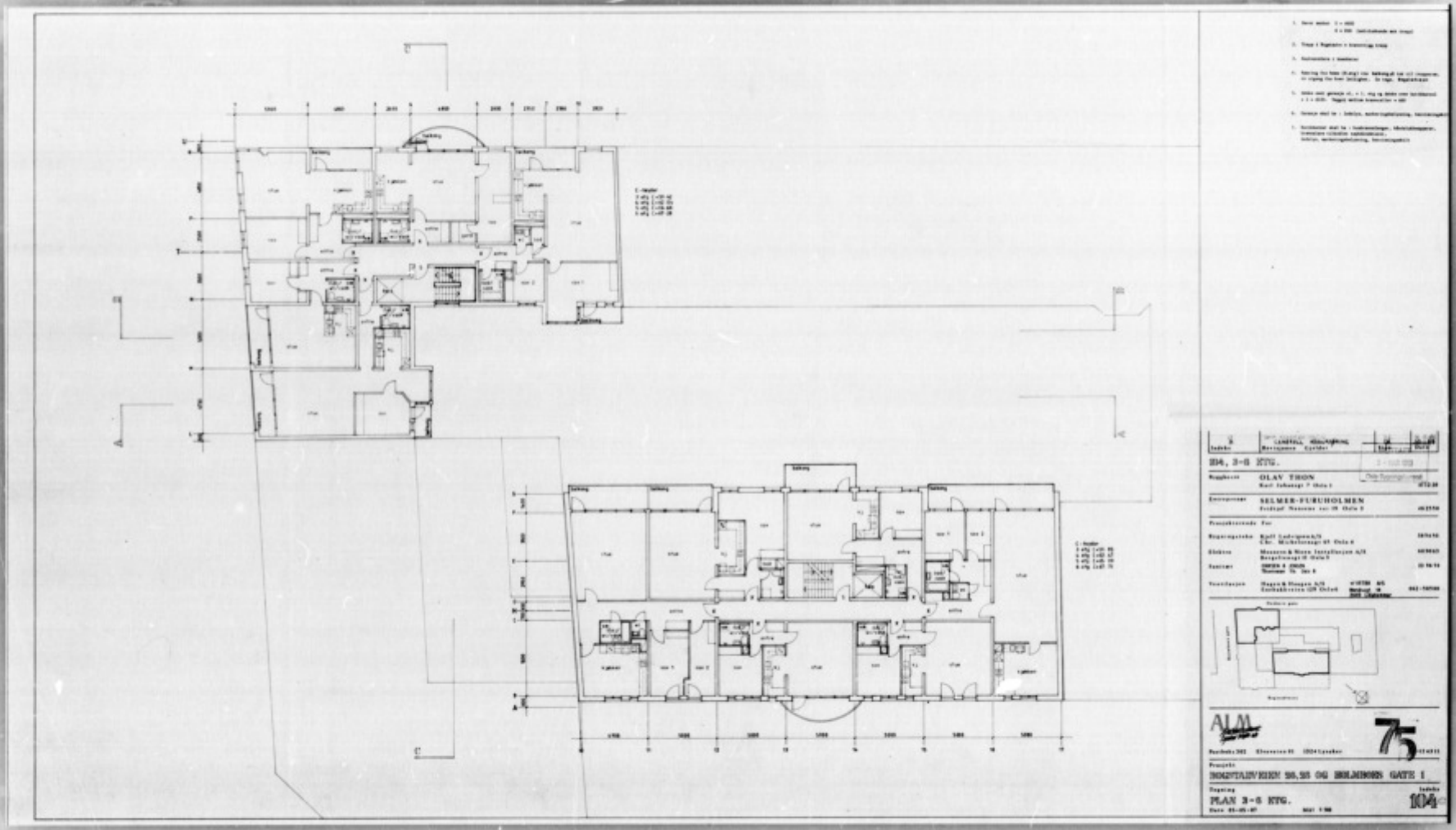
TAKTERRASSE

HILLE · MELBYE ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Haraldsplass 16
0162 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hille.no

TAKPLAN

Kontr.	Fil: G:_3737\R.søknad\Enkle tiltak\Tegninger\Plan-snitt-fasader.dwg	
Tegn. TTJ	Mål 1:200	Dato 07.05.06
Saksnr. 3737-00	Tegn.nr. A301	Rev. -

BOGSTADVEIEN 1 - BOLIGBLOKK MED FORRETNING M.M. -



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

FERDIGATTEST
27.04.1987

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 XII *11 50 60

Rivningstillatelse.

Arbeidssted	Bogstadveien 1	Journalnr.	84/885
Abeidets art	Riving av våningshus	Innlevert	8.3.84
Bygningens art			
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
Byggemelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
Ansvarshavende	**Harald Buhs, Holmenveien 19, OSLO 3**		

Melding om rivning på ovennevnte eiendom approberes.

Rivningsarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at gjeldende regler for rivning av bygninger følges, og på følgende vilkår:

Før arbeidet påbegynnes må følgende etater varsles på nytt:

Elektrisitetsverket
Gassverket
Telefonanlegget
Trafikkpolitiet
Det må videre påsees at plugging av ledninger for vann og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Oslo bygningskontroll, den **14 mars 1984**

Sjefingeniør.

Finn Olav Buø

Sk. B 22 3000 Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 – *11 50 60

Ferdigattest
(for rivning)

Rivning av våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Dagstadveien 1		84/835

Byggherre	Ansvarshavende
AS Selvaagbygg Holmenvn. 19 0374 OSLO 3	Harald Buhs c/o AS Selvaagbygg Holmenv. 19 0374 OSLO 3

AH/tfh
Dato 27.april 1987

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Skj. C-17. 4000. ANDVORD.

FERDIGATTEST
25.11.1993

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Finans A/S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Bakke, Knut
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930004888	93/60360

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	25. november 1993

Arbeidssted : 214/0012 Bogstadveien 1
Byggherre : Selvaag Finans A/S, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes erklæring (anmodning om ferdigbesiktigelse) datert 05.08.93 om at arbeidene er ferdig, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

FERDIGATTEST
16.12.1994

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Finans A/S v/Odd Eide
Holmenveien 19

0374 OSLO

Myran, Eilert
c/o Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940016227	94/45775

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	16. august 1994

Arbeidssted : 214/0012 Bogstadveien 1
Byggherre : Selvaag Finans A/S v/Odd Eide, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: INNREDN.AV EKST.BYGG BOLIGER/FORR./GARASJ.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

FERDIGATTEST
23.09.2004

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AS Selvaagbygg
v/Per Wilhelmsen
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

KOPI

Dato: 23 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404444-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12
Søker:	SELVAAG EIENDOMSFORVALTNING AS	Adresse:	Postboks 113 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

(GJENOPPTAGELSE AV HENLAGT SAK – GAMMELT SAKSNR.: 85/4346)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av forespørsel fra utbygger.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

H.A. Rasch-Olsen
sidemannskontrollør

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FERDIGATTEST
04.06.2009

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO
firmapost@hilmel.no

Dato: 04 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607881-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bogstadveien 1, v. Aleksander Frich	Adresse:	Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Bogstadveien 1 v/Aleksander Frich, Bogstadveien 1, 0355 OSLO

FERDIGATTEST
24.03.2014

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wang-Norderud AS
Rådhusgata 20
0151 OSLO

Dato: 24.03.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200903914-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Bogstadveien 1 Garasjer AS	Adresse:	Haakon den Godes vei 28, 0373 OSLO
Søker:	Wang-Norderud AS	Adresse:	Rådhusgata 20, 0151 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200903914			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan C	D3		1/8
Plan	A1.21		1/10
Fasade	A.1.21		1/11

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.03.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Bogstadveien 1 Garasjer AS, Haakon den Godes vei 28, 0373 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

FERDIGATTEST
15.03.2016

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 15.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201306705-40 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Bogstadveien 1 Holding AS c/o Basale AS	Adresse:	Postboks 5666 Sluppen, 7484 TRONDHEIM
Søker:	AMB ARKITEKTER AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bogstadveien 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306705			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		21.01.2013	1/16
Tegninger til søknad om dispensasjon			24/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.03.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Bogstadveien 1 Holding AS c/o Basale AS, Postboks 5666 Sluppen, 7484 TRONDHEIM

FERDIGATTEST
18.01.2018

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 18.01.2018

Deres ref.: Laust Østergaard | Vår ref.: 201716427-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS	Adresse:	c/o OBOS Basale AS, Postboks 5666, Sluppen, 7484 TRONDHEIM
Søker:	AMB ARKITEKTER AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bogstadveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til servering, mottatt 09.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716427			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/12
Plan 1. etasje nivå 1	AUTL 101		1/15
Plan 1. etasje nivå 2	AUTL 102		1/16
Plan 2. etasje	AUTL 205		1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.01.2018 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS, c/o OBOS Basale AS, Postboks 5666, Sluppen, 7484 TRONDHEIM, hsk@clp.no

FERDIGATTEST
30.12.2019

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 30.12.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201909848-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS	Adresse:	Postboks 1575 Vika, 0118 OSLO
Søker:	AMB ARKITEKTER AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bogstadveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og bruksendring av serveringssted til detaljsalg, mottatt 16.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201909848			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	ASP 001	20.06.2019	1/24
Plan 2. etasje	APL-022	05.06.2019	1/37

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS, Postboks 1575 Vika, 0118 OSLO

FERDIGATTEST
17.06.2021

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Consult Gruppen AS
Vesterveien 15 B
4613 KRISTIANSAND

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.06.2021
	202103944 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12
Tiltakshaver:	BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS	Søker:	Consult Gruppen AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bogstadveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i innvendig bærevegg, mottatt 20.05.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103944			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS, C/O Vatne Property AS, Postboks 1575 Vika, 0118 OSLO

FERDIGATTEST
17.02.2025

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kile Stockholm Arkitekter AS
St. Olavsplass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.02.2025
	202315474 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BOGSTADVEIEN 1	Søker:	Kile Stockholm Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bogstadveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 28.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315474			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	27.09.2023	1/9
Fasader	E-01		1/11
Fasader	E-01		1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET BOGSTADVEIEN 1, v/Sebra Forvaltning, Gladengveien 1, 0661 OSLO

FERDIGATTEST FASADEENDRING 13.12.2013

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB arkitekter AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 13.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201304930-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Bogstadveien 1 Holding AS c/o Basale AS	Adresse:	Postboks 5868 Sluppen, 7484 TRONDHEIM
Søker:	AMB arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING BOGSTADVEIEN 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Fasade mot Bogstadveien 2, som bygget.			5/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.12.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Bogstadveien 1 Holding AS c/o Basale AS, Postboks 5868 Sluppen, 7484 TRONDHEIM, arnstein.stamnes@basale.no

FERDIGATTEST VINDUER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kile Stockholm Arkitekter AS
St. Olavsplass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.02.2025
	202315474 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BOGSTADVEIEN 1	Søker:	Kile Stockholm Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bogstadveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 28.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315474			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	27.09.2023	1/9
Fasader	E-01		1/11
Fasader	E-01		1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET BOGSTADVEIEN 1, v/Sebra Forvaltning, Gladengveien 1, 0661 OSLO

BRUKSTILLATELSE
28.11.2006

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kile Stokholm Arkitekter AS
Postboks 6880 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 28 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200611520-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	212/12/0/0
Tiltakshaver:	Sealbay, c/o Selvaag Forvaltning	Adresse:	Postboks 524 Økern, 0512 OSLO
Søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6880 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE - BOGSTADVEIEN 1

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.2006.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Kopi til:
Sealbay, c/o Selvaag Forvaltning, Postboks 524 Økern, 0512, OSLO

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-214/12/0/44, Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.06.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.06.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.2 km
Flomfaresoner	30.06.2025	Ikke funnet	0.25 km
Forurenset grunn	30.06.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	30.06.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	30.06.2025	Ikke funnet	14.1 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.79 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	30.06.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christian Greiner
BOGSTADVEIEN 1

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515436
8636028

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 12

Vi viser til bestilling av 20250709 for BOGSTADVEIEN 1.

GNR. 214 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1917.

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

2314 m²

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

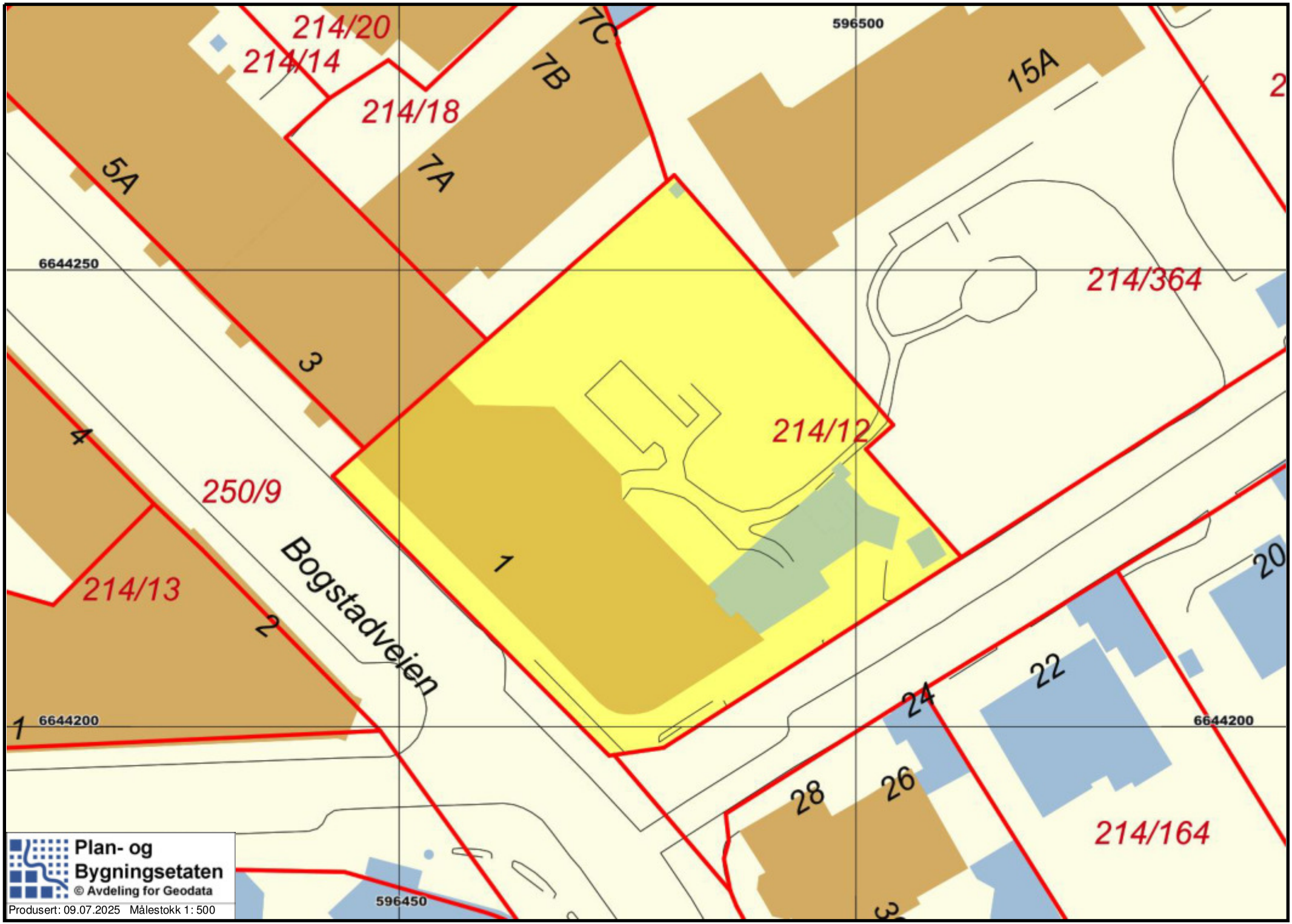
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

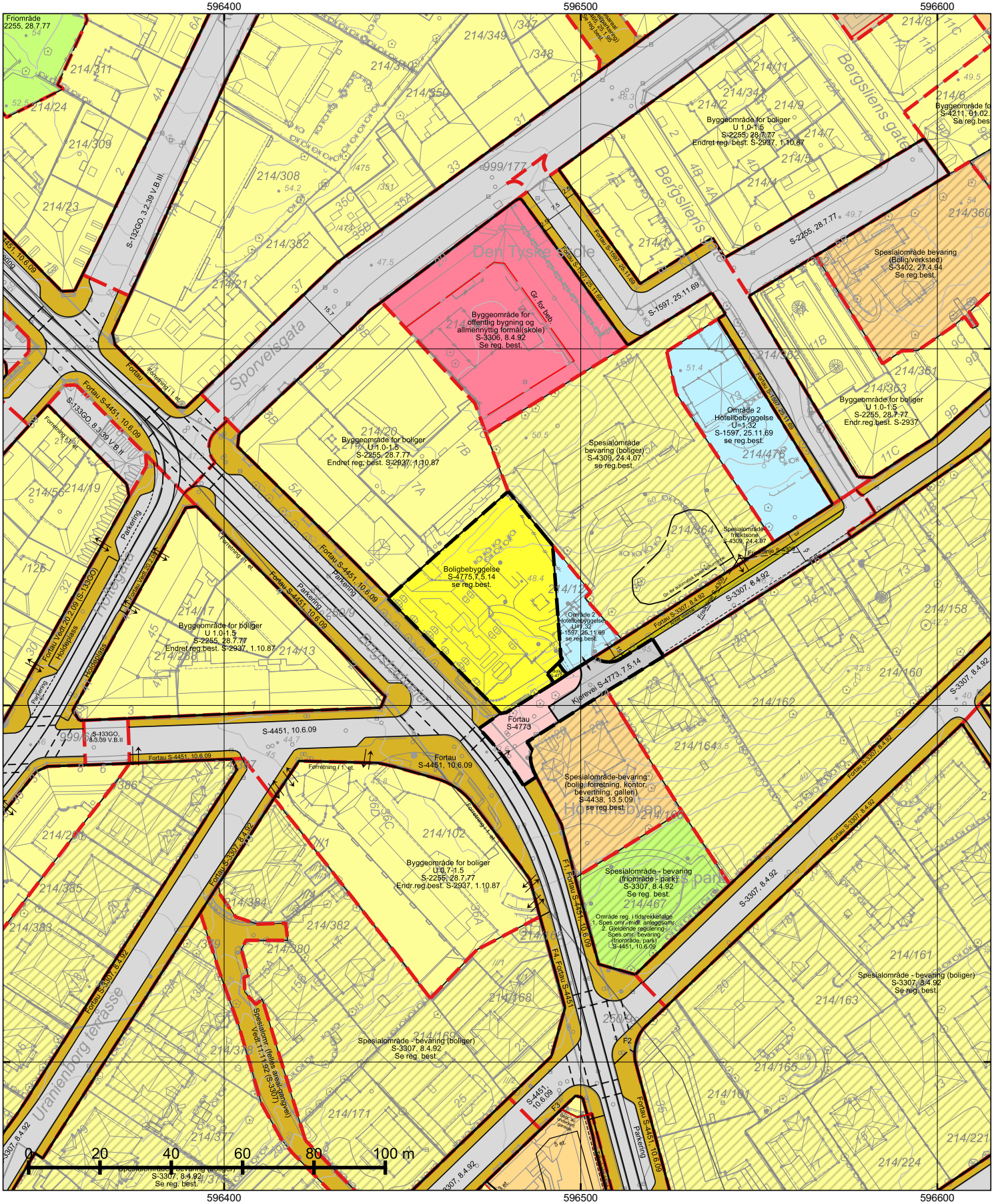
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


214/20
214/14
214/18
7C
7B
7A
5A
3
4
250/9
214/13
2
1
Bogstadveien
214/12
1
596500
15A
214/364
6644250
6644200
6644200
24
22
20
28
26
214/164
596450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.07.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART


596400
596500
596600
6644300
6644200
6644100
Den Tyske skole
Byggeområde for offentlig bygning og allmennyttig formål(skole) S-3306, 8.4.92 Se reg. best.
Gr. for bebyggelse
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U 0.7-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Område 2 Hotellbebyggelse U=1.32 S-1597, 25.11.69 se reg.best.
Spesialområde bevaring (boliger) S-4309, 24.4.07 se reg.best.
Spesialområde bevaring (Bolig/verksted) S-3402, 27.4.94 Se reg.best.
Boligbebyggelse S-4775, 7.5.14 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, gallen) S-4438, 13.5.09 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (fritids- og turistformål) S-3307, 8.4.92 Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3307, 8.4.92 Se reg.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 144 - Forr./bolig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

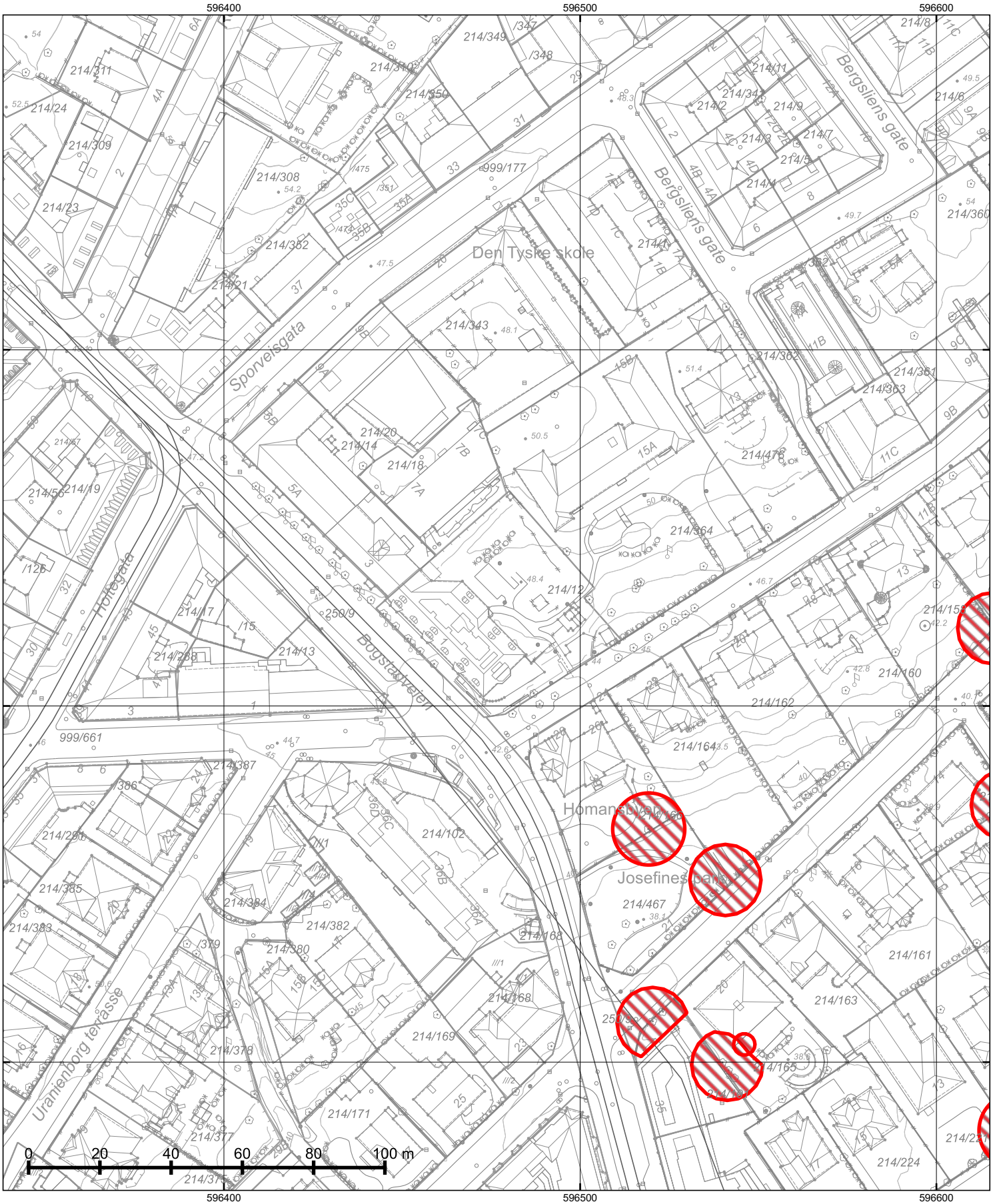
- RbBevaringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
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: 145561/ 86515436
Adresse: BOGSTADVEIEN 1
Gnr/Bnr: 214/12

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005842
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: 09.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145561/86515436
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005842

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



S-1597

Oslo

S-1597

Endret reguleringsplan for størstedelen av kvartalet begrenset av Sporveisgata - Pilestrådet - Underhaugsveien og Bogstadveien.

Vedtaksdato: 25.11.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901444

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23286, 3970

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STØRSTEDELEN AV KVARTALET BEGRENSET AV SPORVEISGATA - PILESTREDET - UNDERHAUGSVEIEN - BOGSTADVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og inndelt i 5 felter (områder) som inneholder tomter for boligbebyggelse og forretninger, hotell m.v.

§ 2. Det skal være 1 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. For hybelleilighetene skal det være 1 biloppstillingsplass for annenhver hybelleilighet.
Biloppstillingsplasser på terreng (gåplanet) tillates ikke. Parkering for reguleringsområdet skal skje i underjordiske garasjeanlegg.

§ 3. Den del av arealet som er ubebygd skal være fellesareal for området. Plan for fellesarealet må utarbeides og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
Nåværende trær mot Sporveisgata og i kvartalet for øvrig skal i størst mulig utstrekning bevares.
Der det er mulig skal garasjetakene gå i flukt med tilstøtende terreng, og det skal være grøntareal på garasjetakene.

§ 4. Gangveg fra Bogstadveien fram til Pilestredet skal avsluttes med trappeforbindelse fra øvre gåplan ned til fortauplanet i Pilestredet.

§ 5. Bebyggelsesplaner skal utarbeides for de enkelte områder og godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. I felt 5 på planen skal det innpasses boligbebyggelse for den sosiale sektor (trygdeboliger).

§ 7. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune til anvendelse.

S-4451

Oslo

S-4451

Reguleringsplan med reg.best. for RV 168, Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

Vedtaksdato: 10.06.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200508330

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200508330

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RV 168 BOGSTADVEIEN OG HEGDEHAUGSVEIEN GNR. 250 BNR. 8 OG GNR. 999 BNR. 2 MED FLERE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS – 200508330 datert 12.04.2007, revidert 03.11.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, holdeplass, parkering, drosjeholdeplass, annet veiareal
- områder regulert i tidsrekkefølge:

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (friområde, park) (S-3307)

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (byggeområde for kontor, bolig, kafé/eldresenter, utstilling o.l.) (S-3449)

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (bolig) (S-3307)

§ 3. Offentlig trafikkområde: fortau
Det tillates trikkeholdeplass med egnet møblering anlagt på de steder som er avmerket på plankartet. Fortausbredden forutsettes ikke mindre enn 3 meter så lenge bygningsrekke og minimumsbredde på veiarealet ikke stenger for dette.

§ 4. Offentlig trafikkområde: fortau (feltene F1, F2, F3 og F4)
For feltene regulert til offentlig trafikkområde: fortau som på planen er merket med F1, F2, F3 og F4, gjelder følgende bestemmelser:
Eksisterende bestand av trær skal søkes bevart. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med Friluftsetaten. Gaterommet skal søkes bevart ved at stakitter, hekker og lignende (innhegning) på begge sider av gaten opprettholdes / gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Flombelysning er ikke tillatt.
Gatelykter og gjerder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Skilting, antenneoppsetting o.l. må ikke bryte med strøkets karakter av boliger i et bevaringsverdig miljø og skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Offentlig trafikkområde: parkering
Innenfor planområdet skal det reserveres minimum 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. I område merket P1 skal det opparbeides et fysisk skille mellom parkeringsarealet og kjørebanen. Det tillates at deler av arealet satt av til parkering reserveres for varelevering innenfor nærmere bestemte tidsrom.

§ 6. Områder regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde: Området tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av reguleringsplanen. Bruk som riggområde fordrer at det ikke foretas inngrep i bakken, og at det legges duk og tilstrekkelig bærelag for fordeling av punktlast.
2. Spesialområde: bevaring (friområde, park, byggeområde for bolig, kontor/bolig, kafé/eldresenter, utstilling og lignende): Områdene skal senest 1 år etter ferdigstillelse av anlegget, tilbakestilles til opprinnelig stand. Etter tilbakeføring gjelder reguleringsplanene S-3307 og S-3349.

§ 7. Avkjørsel
Det tillates opparbeidet avkjørsel fra offentlig gate og fortau som anvist på plankartet. Eksisterende lovlige atkomster tillates opprettholdt.

§ 8. Strukturlyd og vibrasjoner
Ved ombygging av trikkesporene skal det utføres tiltak mot strukturlyd og vibrasjoner.

§ 9. Støy
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det skal gjennomføres støytiltak for boenheter med beregnet eller målt innendørsnivå over $L_{A,eq,24h}$ 35 dB.

§ 10. Krav til utforming

Hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas ved at overflater på fortau skal utføres med fast og jevnt dekke. Overganger fra fortau til annet trafikkareal som forutsettes krysset (for eksempel fotgjengeroverganger) skal utformes med skråplan og nedsenket kantstein. Hensyn til synshemmede bør ivaretas ved materialvalg og ledelinjer innenfor fortausarealet. Granitt og andre huggensteinselementer i fortauet, som blant annet arealelementer, bør i størst mulig grad bevares eller demonteres forsvarlig og legges tilbake senere. Fortauet skal ha fall vekk fra bygningene, og bør ikke bygge høyere opp mot tilstøtende fasader enn i dag. Eksisterende bygningstrapper og støpejernsrister innenfor offentlig trafikkområde: fortau skal søkes bevart. Eksisterende brostein i gaten vurderes benyttet i parkeringsarealer.

S-4309

Oslo

S-4309

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Underhaugsvn. 15, Majorstua som omreguleres fra byggeområde for hotell/herberg til: Spesialområde - bevaring (bolig), Spesialområde - frisiktsone ved vei.

Vedtaksdato: 24.04.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200502858
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502858

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UNDERHAUGSVEIEN 15, Gnr. 214, bnr. 364

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. OP3-200502858 og datert 24.01.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (bolig)
- Spesialområde - frisiktsone ved vei

§ 3. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise arealer for lek, utforming av bakgård med avgrensning mellom parkeringsarealer og rekreasjonsarealer. I bakgård skal eksisterende trær sikres beholdt og erstattes ved eventuell fjerning. Byantikvaren skal uttale seg til planen med hensyn til det bevaringsverdige hageanlegget.
Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 4. Leilighetsfordeling
Maks 40 % 2-roms
Min 45 % 3- roms
Min 15 % 4-roms eller større

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst i første og andre etasje.

§ 5. Spesialområde – bevaring (bolig)
Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates bare ombygd, eller modernisert, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner.

Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller lignende. Underbygging av eksisterende bebyggelse for garasjer eller lignende tillates ikke. Eksisterende bestand av eldre trær skal bevares.

Hagene og utearealet skal søkes best mulig bevart eller ført tilbake til tidligere tilstand. Når varige endringer ved hageanleggene aktes foretatt, skal Byantikvaren underrettes og avgi uttalelse.

Innenfor grense for automatisk fredet kulturminner skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer de automatisk fredete kulturminnene.

§ 6. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 9. Parkering
Parkeringsdekningen for boliger skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Parkering tillates anlagt på terreng med inntil 19 plasser, hvorav minimum 16 plasser skal anlegges i nord. Parkeringsanlegget skal gis et grønt preg.
Øvrige plasser, iht. normen, skal være sikret i umiddelbar nærhet før rammetillatelse kan gis.

§ 10. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 11. Miljøforhold
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

S-4773

Oslo

S-4773

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Underhaugsveien. Adkomst til parkeringshus i Bogstadveien 1 som reguleres til: - bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse. - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau.

Vedtaksdato: 07.05.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200900687
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900687

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV UNDERHAUGSVEIEN MOT HEGDEHAUGSVEIEN / BOGSTADVEIEN. ATKOMST TIL PARKERINGSHUS I BOGSTADVEIEN 1

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OIS-200900687 datert 03.07.2012, revidert 07.02.2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau

§ 3 Fellesbestemmelser
3.1 Atkomst
Det tillates opparbeidet avkjørsel for innkjøring fra Hegdehaugsveien / Bogstadveien over fortau som anvist på plankartet. Avkjørsel skal kun benyttes til innkjøring til parkeringsanlegg i Bogstadveien 1.

3.2 Utforming
Utforming av Underhaugsveien skal samordnes med løsninger for Hegdehaugsveien / Bogstadveien. Det tillates plassert møbler og utstyr for uteservering innen planområdet. Det skal sikres fri passasje for syklister og fotgjengere. Eksisterende trær skal bevares. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med Bymiljøetaten. Gaterommet skal søkes bevart ved at stakitter, hekker og lignende (innhenging) opprettholdes/gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Flombelysning er ikke tillatt.

Hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas ved at overflater på fortau utføres med fast og jevnt dekke. Overganger fra fortau til annet trafikkareal som forutsettes krysset skal utformes med skråplan og nedsenket kantstein. Hensyn til synshemmede bør ivaretas ved materialvalg og ledelinjer innenfor fortausarealet. Skilting må ikke bryte med strøkets karakter av boligbebyggelse i et bevaringsverdig miljø. Forslag til skilting skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

3.3 Utomhusplan
Detaljutformingen skal fremgå av utomhusplan som skal utarbeides i samråd med Byantikvaren og Bymiljøetaten. Utomhusplanen skal redegjøre for:
- Kjøreatkomst / kjøremønster fra Hegdehaugsveien / Bogstadveien.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.05.2014 sak 102. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.05.2014

Rune Raknes, bem.

S-4775

Oslo

S-4775

BOGSTADVEIEN 1. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 07.05.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201204123

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOGSTADVEIEN 1 GNR. 214 BNR. 12.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på kart merket OIS-201204123 datert 09.04.2013.

§ 2 Arealformål
Området er regulert til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse

§ 3
Nybygg kan oppføres i maksimum etasjeantall som angitt på plankartet.

§ 4
I bebyggelsen kan det tillates innpasset forretninger i 1. etasje og underetasje mot Bogstadveien og Underhaugsveien.

§ 5
Maksimum utnyttelsesgrad skal være 1,5.

§ 6
På egen tomt skal det anordnes underjordisk parkering etter normen 0,7 – 0,9 plasser pr. leilighet og 2 plasser pr. 100 m² forretning pluss plass for varelevering*. Overskytende parkeringsplasser tillates benyttet til allmenn kortidsparkering.*

§ 7
Atkomst for nødvendig varelevering kan skje fra Bogstadveien, forutsatt at varebilene kan snu på egen grunn.

§ 8
I forbindelse med byggemelding må det gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at de strengeste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 vedrørende trafikkstøy tilfredsstilles.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.05.2014 sak 103. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

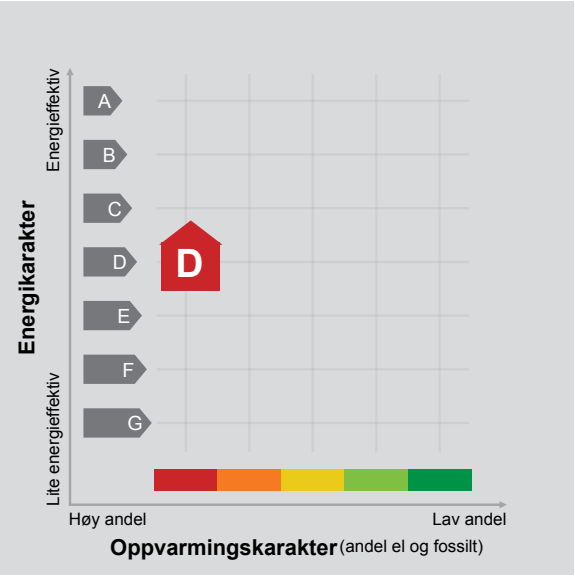
Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.05.2014

Rune Raknes, bem.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bogstadveien 1
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81042535
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-156433
Dato	18.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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 1
Gnr. 214 Bnr. 12 Snr. 15 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0460

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 86 64 40
E-post: andrew.hemker@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