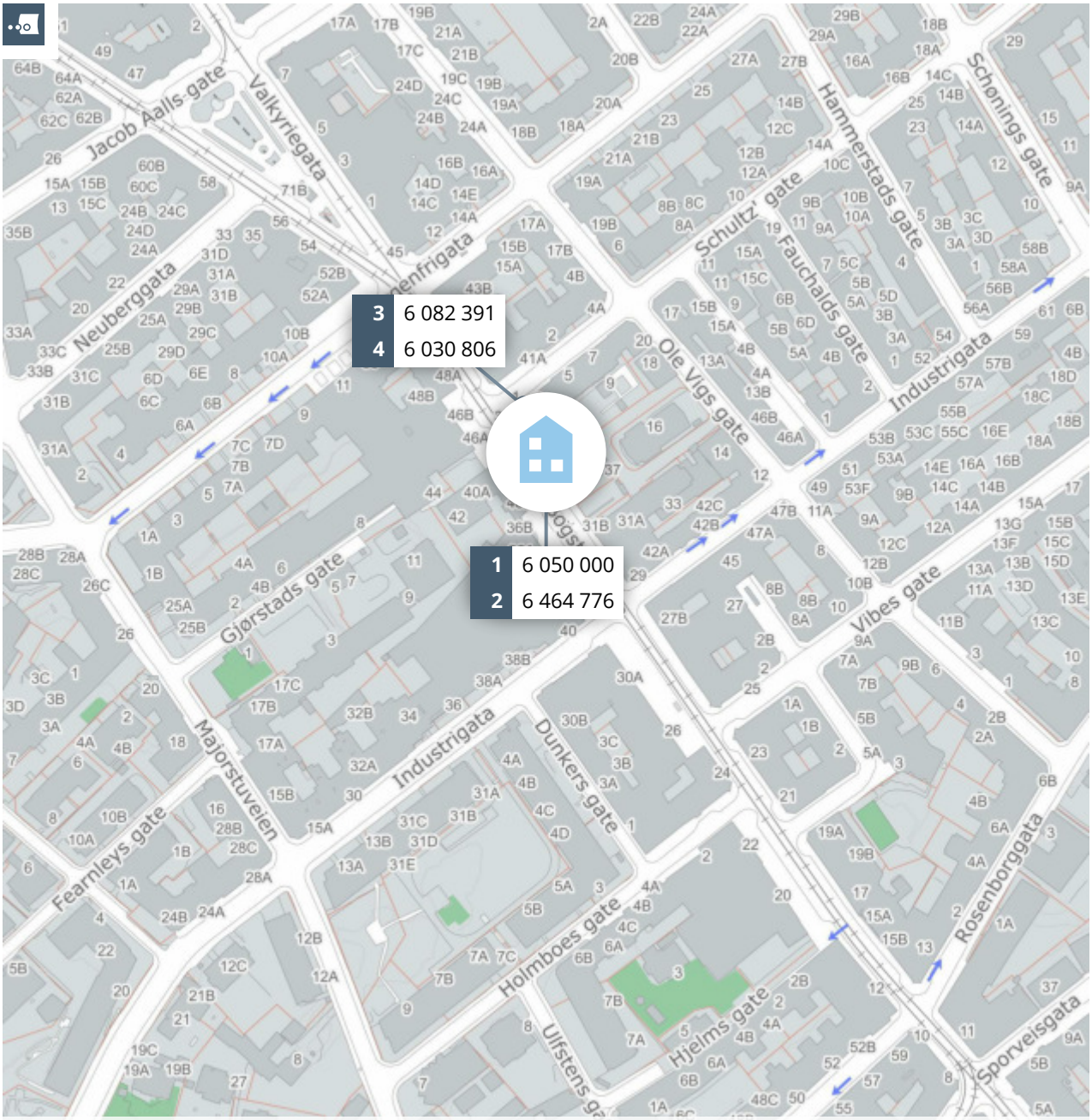
BOGSTADVEIEN 39B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring-skjema
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Reguleringskart
Servitutter
Festeavtale
Ekspedisjons-dokument
Vann og avløp
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BOGSTADVEIEN 39 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.09.2025

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: Thomas Landaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bogstadveien 39 B, 0366 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1932

GNR 215 BNR 20 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 6

Verdivurdert til

6 000 000

159 924	6 159 924	108 070
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	5 371
Formue	-
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bogstadveien 39 B 56 m² 1932 7. etg 1 sov	15.01.2025	-	**6 050 000**	-	6 050 000	**108 036**
2 Bogstadveien 39 B 57 m² 1932 5. etg 2 sov	14.10.2024	5 950 000	**6 300 000**	164 776	6 464 776	**113 417**
3 Schultz' gate 1 57 m² 1931 6. etg 2 sov	06.06.2025	6 100 000	**5 920 000**	162 391	6 082 391	**106 709**
4 Schultz' gate 1 58 m² 1932 6. etg 2 sov	10.03.2025	5 800 000	**5 850 000**	180 806	6 030 806	**103 979**

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med innbydende entré, soverom, delikat bad, separat kjøkken og en romslig stue med utgang til en solrik brannbalkong. Store vindusflater og god takhøyde bidrar til en lys og luftig atmosfære. I tillegg har man tilgang til en flott felles takterrasse med nydelig utsikt og sol fra morgen til kveld. Her bor du i en av Oslos mest attraktive områder med Bogstadveien rett utenfor døren og enkel tilgang til all offentlig kommunikasjon.

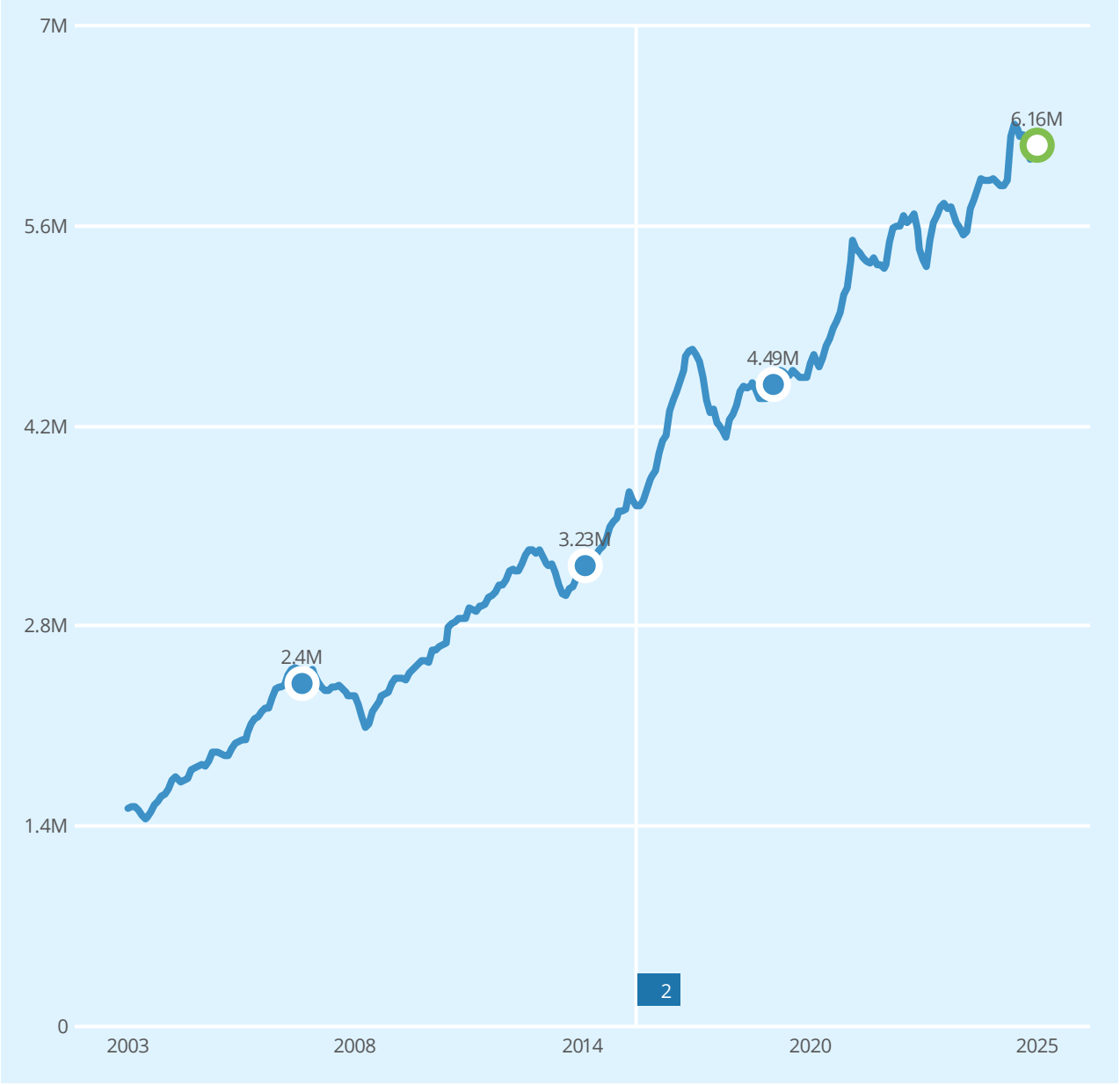
Kort fortalt:
•Heis.
•Solrik sydvestvendt brannbalkong.
•Lave felleskostnader inkl. fyring og TV/bredbånd.
•Felles takterrasse med sol fra morgen til kveld.
•Ingen dok.avgift.
•Felles vaskerom.
•Loftsbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.01.2019	27.02.2019	23.04.2019	4 500 000	4 450 000	37 662	4 487 662
13.05.2013	03.06.2014	02.07.2014	2 990 000	3 200 000	26 650	3 226 650
07.05.2007	15.05.2007	31.05.2007	2 100 000	2 350 000	52 646	2 402 646

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 682 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

5.9M
5.8M
5 741 000 Salgspris i snitt
5 676 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 626 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

114 909 MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

108 070 Bogstadveien 39 B
Totalpris 6 160 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i 5. etasje
Bogstadveien 39 B, 0366 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 20
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1897 **Referansenummer:** OW1959

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** 6-25-0463

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

Norsk takst

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

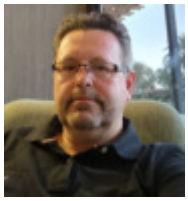
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Stavern Taksering as

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



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligblokk, oppganger med trapp/heis. Felles takterrasse. Fundamentert med betongkonstruksjoner til grunnen. Støpte etasjeskillere med oppforet tregulv. Yttervegger i mur/betong. Utvendig pusset og malt.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer.
Boligen har mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet i 5. etasje - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
B30 branndør med 35db lyddemping i tre med tittehull og sikkerhetslås.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett i stue og soverom, flis på bad.
Vegger: malte plater og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong og plater.

kun mindre sår/merker på overflater

Eier opplyser at parkett ble slipt og behandlet i 2019 og hele leiligheten ble malt i 2019
Etasjeskiller er av betong.

Det er gjort enkle målinger i stue/kjøkken og på soverom. Lokalt avvik (innenfor 2 meter) over 10 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 15 mm.

Målinger er begrenset av at rommene er møblert
Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal bruksslitasje alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under innredning.
Membran er ikke synlig i disse sluktypene
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.
Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er målt på vegg/gulv med fukt indikator oppe og nede på vegg, ingen symptomer på fuktighet ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med hvite glatte fronter, kompositt benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

Eier opplyser at det ble byttet fronter og satt inn skrog for kjøl/frys i 2019
Kjøkkenventilator montert i overskap med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). montert på vegg i baderom med avrenning til sluk.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.
Eier opplyser at det har vært rørfornying med strømpe i bygget 2025. Innvendige rør i leiligheten er fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer
Sentral oppvarming med radiatorer Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser at det er fjernvarme.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert i kjøkkenskap.

Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.
Det er nyere røropplegg og nyere radiatorer.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.
Leiligheten har brannvarsler tilkoblet strøm og fellesbrannvarslingsanlegg, brannslokker er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

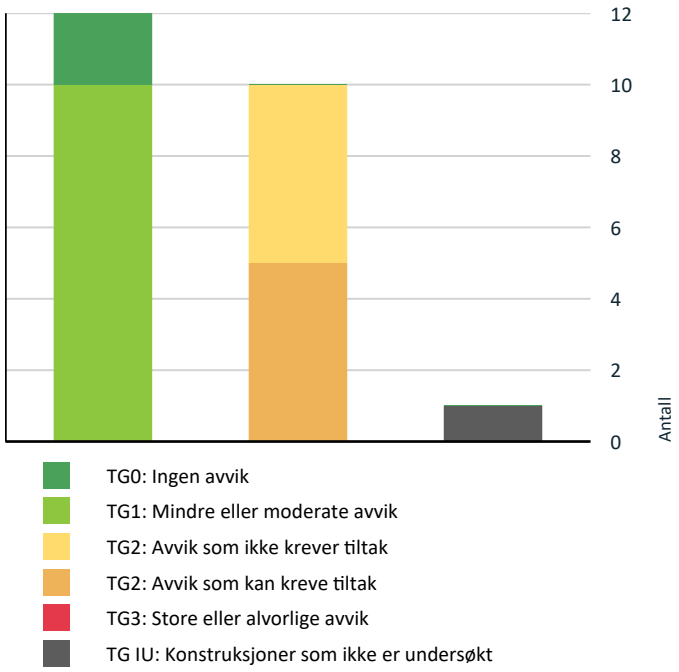
Leilighet i 5. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, vurdering av lovlighet er derfor ikke mulig. Rom og arealer som fremstår som til varig opphold kan være godkjent som feks boder mm.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og gjennomgang av originale byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

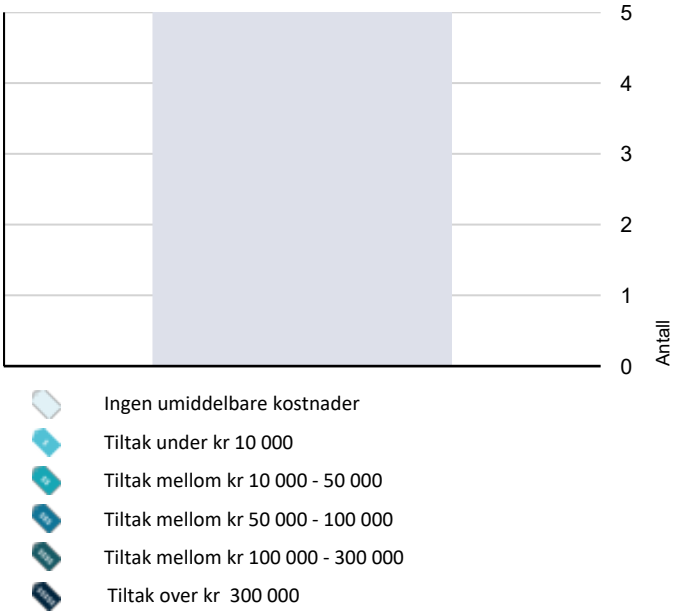
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod på loft og skap i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 5. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Parkettgulv Gå til side

Det er avvik:

Parkettgulv i gang med misfarging. Noe riper og sprekk i parkett på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

(under vask på kjøkken)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 11mm høydeforskjell på gulv i stue over 2m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at flis har bom (hulrom under).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 5. ETASJE

Byggeår
1932

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Boligen holder normal standard

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

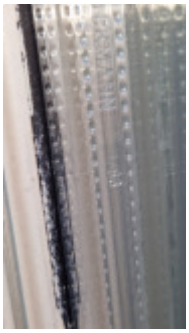
Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, alder og slitasje tilsier at oppgradering må forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

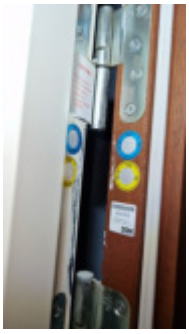




TG 1 Dører

B30 branndør med 35db lyddemping i tre med tittehull og sikkerhetslås.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.





Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett i stue og soverom, flis på bad.
Vegger: malte plater og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong og plater.

kun mindre sår/merker på overflater

Eier opplyser at parkett ble slipt og behandlet i 2019 og hele leiligheten ble malt i 2019

TG 2 Parkettgulv

Parkettgulv har mindre avvik

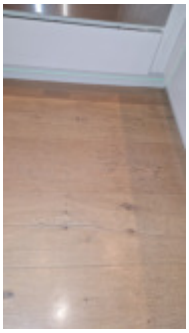
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv i gang med misfarging. Noe riper og sprekk i parkett på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

kan benyttes som det er eller utbedres





Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Det er gjort enkle målinger i stue/kjøkken og på soverom. Lokalt avvik (innenfor 2 meter) over 10 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 15 mm.

Målinger er begrenset av at rommene er møblert

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 11mm høydeforskjell på gulv i stue over 2m.

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

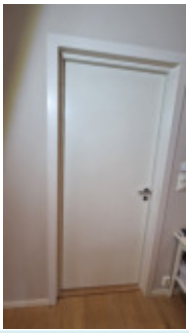
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal bruksslitasje alder i betraktning.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at flis har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. Oppstår dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

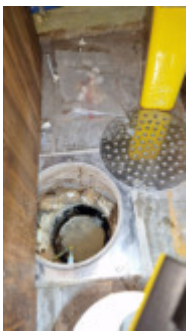
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under innredning. Membran er ikke synlig i disse sluktypene

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å montere vanntett dusjkabinett





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for mekanisk ventilasjon, enten lokalt for rommet eller sentralt for bygget. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det
eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er målt på vegg/gulv med fukt indikator oppe og nede på vegg, ingen symptomer på fuktighet ble registrert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite glatte fronter, kompositt benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

Eier opplyser at det ble byttet fronter og satt inn skrog for kjøl/frys i 2019

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med kullfilter

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). montert på vegg i baderom med avrenning til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

(under vask på kjøkken)

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.





TG 1 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.
Eier opplyser at det har vært rørfornying med strømpe i bygget 2025. Innvendige rør i leiligheten er fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

TG 2 Ventilasjon

bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Sentral oppvarming med radiatorer Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser at det er fjernvarme.

TG IU Varmtvannstank

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

Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.
Det er nyere røropplegg og nyere radiatorer.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 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.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Anlegget er i følge dokumentasjon totalomgjort i 2008. Det foreligger også samsvarserklæringer fra mindre arbeider gjort etter dette.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



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 brannvarsler tilkoblet strøm og fellesbrannvarslingsanlegg, brannslokker er yngre enn 10 år.

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

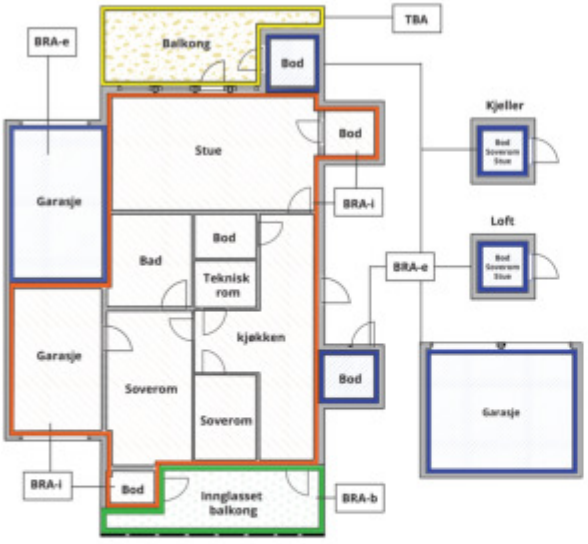
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 5. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	57			57	
Loft		1		1	
Kjeller					
SUM	**57**	**1**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, Bad, Spisestue, Entré, Soverom, Kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		skap (ikke målbart)	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

arealer med mindre enn 60cm bredde er ikke målbare etter arealstandarden. Det er ett areal på ca 0,3m2 i bod som ikke er målbart og skap i kjeller er ca 0,25m2.

Brannbalkong er fellesareal og tas ikke med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, vurdering av lovlighet er derfor ikke mulig. Rom og arealer som fremstår som til varig opphold kan være godkjent som feks boder mm.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og gjennomgang av originale byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

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

Kommentar: Mindre el-arbeid

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde: 258cm

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)**
Leilighet i 5. etasje	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	20		0	715.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bogstadveien 39 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BOGSTADV 39 BORETTSLAGET	955250559			Andersson Hanne, Mikalsen Magnus Nergaard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
30

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket i Bogstadveien, på Majorstuen, midt i en av hovedstadens beste handlegater med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene som du ikke finner andre steder i byen. Fra leiligheten er det kort gangavstand til idylliske Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Det er også hyggelige turområder langs Frognerkilen og Bygdøy, med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Bogstadveien og ligger ca. 50 m fra boligen. Videre er det ca. 350 meter bort til Majorstukrysset som er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Ullevål sykehus, 4 min til Aker brygge, 5 min til Oslo S, 6 min til Skøyen, samt 35 min til Oslo lufthavn.

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 og Sporveisgata til Bogstadveien/Fv168 i Majorstuen. Sving til høyre og inn på Bogstadveien/Fv168

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW1959

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250463

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Nergaard Mikalsen	Hanne Andersson

Gateadresse
Bogstadveien 39B

Poststed	Postnr
Oslo	0365

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 6250463

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornying i sameiet. Fallstammer og grenrør i 2023 og bunnledning i 2020 og 2025.

Arbeid utført av: I regi av borettslag, utført av Olimb

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oljetank fjernet og fjernvarme ble installert før vår overtakelse. Utskiftning av skrusikringer til automatsikringer i hovedtavle i kjelleren i 2023 (utført av Vital Elektro).

Arbeid utført av: I regi av borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn utført av Elvia i januar 2021.

Filer

Sak avsluttet.pdf Vedtak.pdf

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: 6250463

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Heving av rekkverk på takterrasse og private terrasser i 6. etg. i 2024 (utført av Byggenergi). Overbygg over dør i bakgård for å forhindre isdannelse i 2024 (utført av Byggenergi). Etablert varmekabler i takrenner i 2024 (utført av Vital Elektro).
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forslag om utskifting av vinduer og balkongdører. Forslag om utbedring av heis.

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: 6250463

Tilleggskommentar

Samsvarserklæring fra Sterkstrøm AS (2008) fremlegges på forespørsel.

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: 6250463

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Nergaard Mikalsen	24c96dfcfac2afda9af552 3972e10d49891be9db	18.08.2025 21:59:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Andersson	f433fd3aa7ad54f5ca638e 35b7628984fdfdc784	18.08.2025 21:58:17 UTC	Signer authenticated by One time code

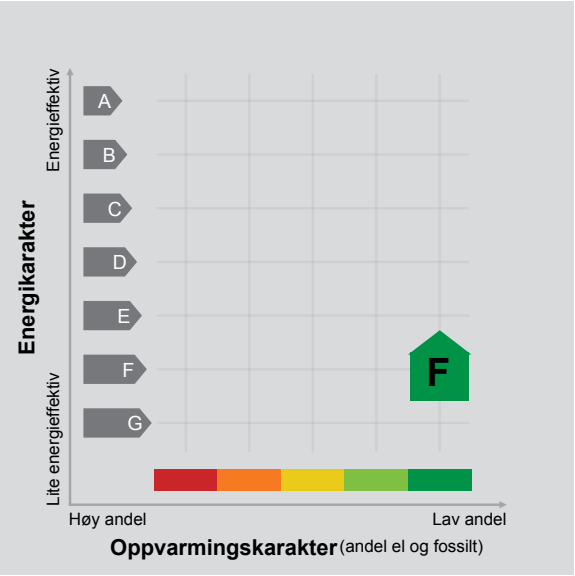
Document reference: 6250463

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bogstadveien 39B
Postnummer	0366
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80520255
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-156762
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 6 480 kWh pr. år

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

6 480 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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	1932
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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.

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: 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 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Vår dato.: 13. august 2025
Vår ref.: 673/30/PKE
Vårt oppdragsnr.: E20251286
Deres ref.: 6-25-0463

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

E- post: felix.green@privatmegleren.no
Tlf/Mobil: 45 80 94 71

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Bogstadveien 39**
ANDELSSNUMMER:	**30**
EIER(E):	**Magnus Nergaard Mikalsen**
	Hanne Andersson

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Per Kristian Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Boligopplysninger:

Borettslaget Bogstadveien 39		V³r ref.:	673/30	Fødselsdato eier:	11.09.1993
BOGSTADVEIEN 39 B		Type:	Frittst³ende borettslag	Fødselsdato medeier:	14.02.1990
0366 OSLO		Eiere:	Magnus Nergaard Mikalsen, Hanne Andersson		
Organisasjonsnr:	955 250 559	Andelsnr:	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 371

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg TV/bredb³nd	438
	Renter og avdrag	1 174
	Felleskostnader	3 759

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	159 924	Gjeld siste ³rsoppg.:	191 307
Klient ajourf. l³n:	6 905 362,46	Klient gj. s. ³rsoppg.:	8 260 431

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16367663700, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 13.08.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 13.08.2025: 6 905 362

Andel av saldo: 159 925

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rita Olsen Wiik

Adresse: Fuglehauggata 14

Postnr/-sted: 0260 OSLO

E-post: riolsen1@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	191 307	Andre inntekter:	1 870
Annen formue:	28 990	Utgifter:	9 511		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	215/20		
Bygningstype:	Byg³rd		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	715.9
Årlig festeavgift:	124 855,00		
Avg. reguleres:	15.06.2032		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Sentralfyring
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Borettslaget Bogstadveien 39	Vår ref.:	673/30	Fødselsdato eier:	11.09.1993
BOGSTADVEIEN 39 B	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	14.02.1990
0366 OSLO	Eiere:	Magnus Nergaard Mikalsen, Hanne Andersson		

Organisasjonsnr: 955 250 559

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Borettslaget består av 40 andeler.
Merk at enhetsnummer og andelsnummer ikke alltid er samsvarende.

Eiendommen er seksjonert: Borettslaget utgjør seksjon 7 og 8 i sameietBorettslaget utgjør seksjon 7 og 8 i Sameiet Bogstadveien 39.
Sameiet har org nr. 985 907 587 og samme gnr. og bnr. som borettslaget.
Bygget ligger på festet tomt. Festeavgiften betales over sameiets konto.
Flere større utgifter betales gjennom sameiet. Se sameiets regnskap for oversikt over kostnader og eventuell gjeld.
Borettslaget praktiserer styregodkjenning av nye eiere.

LÅN
Borettslaget har lån i DNB.
Sameiet har også lån i DNB. Dette er et sårfordelt lån mellom nåringsseksjonene (ikke borettslaget).

VAKTMESTER OG RENHOLD
Bogstadveien 39 har egen vaktmester, som er ansatt i Vaktmestergruppen.
Vaktmestergruppen sørger for daglig drift, rydding, vedlikehold og snømåking.
Vaktmestertjenestene fra Vaktmestergruppen og renholdstjenestene fra Rene Trapper faktureres via sameiet.

VASKERI
Borettslaget har fellesvaskeri på loftet over hver oppgang. Disse kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

VEDLIKEHOLDSPLANER
Det planlegges utbedring av heisanlegget. Det vises til generalforsamlingens vedtak i 2020.
Samtlige fallstammer og grenrør i gården ble fornyet i 2023.
For øvrig vises det til årsmeldingen for gjennomført og planlagt vedlikehold.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget Bogstadveien 39 har avtale med Telenor angående leveranse av bredbånd og kabel-TV.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating/utleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Skriftlig søknad måå sendes styret. Ulovlig bruksoverlating/utleie anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til entrédører og fellesdører bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokker og postkasser.
Styret har rekvisisjonsrett for systemnøkler og systemlåser.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret via sameiet.

SÆRLIG INFORMASJON
Angående leiligheter i 2.–6. etasje i oppgang Schultz gate 1 med følgende bruksenhetsnummer (andelsnummer):
H0202 (andel 1), H0302 (andel 5), H0402 (andel 9), H0502 (andel 13), H0602 (andel 39):
Rømningsgangene utenfor disse leilighetene er felles rømningsganger. Rømningsgangene er fellesareal og skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander.

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 771,-

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Bogstadveien 39

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 26.05.2025, kl 18:00

Sted: Bogstadveien 39 B, Jehovas vitners møtelokale i 2. etasje.

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til riolsen1@online.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 26.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39

Mandag 26.05.2025, kl 18:00
Bogstadveien 39 B, Jehovas vitners møtelokale i 2. etasje.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bogstadveien 39

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med 90 000 kroner.

Forslag til vedtak: Det samlede honoraret til styret fastsettes til 90 000 kroner.

4. Orientering

4.1 Orientering fra forretningsfører om individuell nedbetaling av gjeld (IN-ordningen)

Om fordeler og ulemper, muligheter og begrensninger – både for for den enkelte andelseier og for borettslaget som helhet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 2.1.9

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringene av vedtektene punkt 2.1.9 godkjennes og vedtas.

5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 6.4.2 Se vedlegg.

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringene av vedtektene punkt 6.4.2 godkjennes og vedtas.

5.3 Utskifting av vinduer og dører

Andelseier Jens Førsund skriver at han ble forespeilet bytting av vinduer og dører før han flyttet inn og at dette skulle skje i starten av 2025. Han ønsker at prosessen tas opp igjen og foreslår at dette vedtas på generalforsamlingen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for ett år

Styreleder som har fullført sin periode:
Rita Olsen Wiik (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Rita Olsen Wiik gjenvelges som styreleder for ett år.

6.2 Valg av styremedlemmer for ett år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:
Frank Søndergaard (stiller ikke til gjenvalg)
Knut Jarle Wiik (stiller til gjenvalg)
Marius Huse (stiller til gjenvalg)

Forslag til nytt styremedlem:
Jens Førsund (har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem).

Forslag til vedtak: Knut Jarle Wiik gjenvelges som styremedlem for ett år.
Marius Huse gjenvelges som styremedlem for ett år.
Jens Førsund velges som nytt styremedlem for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Christian Farestveit (stiller ikke til gjenvalg)
Melisa Tutun (stiller ikke til gjenvalg)

Forslag til nye varamedlemmer:
Andrea Skaugseth (har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem).
Ole Martin Nygaard (har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem).

Forslag til vedtak: Andrea Skaugseth velges som nytt varamedlem for ett år.
Ole Martin Nygaard velges som nytt varamedlem for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Borettslaget har ikke egen valgkomité.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 09.05.2025

Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

Styreleder: Rita Olsen Wiik
Styremedlem: Knut Jarle Wiik
Styremedlem: Frank Søndergaard
Styremedlem: Marius Huse
Varamedlem: Christian Farestveit
Varamedlem: Melisa Tutun

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Bogstadveien 39

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har styret bestått av følgende:
Styreleder: Rita Olsen Wiik
Styremedlemmer: Frank Søndergaard, Knut Jarle Wiik og Marius Huse
Varamedlemmer: Christian Farestveit og Melisa Tutun
Borettslaget har ikke egen valgkomité.

Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning.
Regnskapsførselen er utført av OBF Regnskapsbyrå.
Revisjonen er utført av Blåberg AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bogstadveien 39
Borettslaget Bogstadveien 39 består av 40 andeler og utgjør to seksjoner i Sameiet Bogstadveien 39. Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 955 250 559, ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 20. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret.

Vaktmester- og reinholdstjenester
Borettslaget har via sameiet avtale om vaktmestertjenester med PBT Eiendomsdrift. Vaktmesteren har ansvar for løpende vedlikehold knytta til bygningsmassen og utearealene. Borettslaget har via sameiet avtale om reinholdstjenester med Rene Trapper. Reinholdet blir utført ukentlig.

Breiband og TV
Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om leveranse av breiband og kabel-TV. Avtalen heter Frihet S. I oktober blei avtalen fornya og har nå utvida innhold og større fleksibilitet.

Nøkler og navneskilt
Borettslagets låsesmed er Lås og Nøkkel.
Nøkler til fellesarealene og leilighetene bestilles hos styreleder.
Navneskilt til postkassene og porttelefonen bestilles også hos styreleder.

HMS – internkontroll
Styret følger internkontrollforskrifta. Dette innebærer følgende:
- Kontroll av brannalarmanlegget i fellesarealene hvert år. Dette utføres av Bravida.
- Kontroll av brannalarmanlegget i leilighetene hvert femte år. Dette utføres av Bravida.
- Kontroll av brannslokkingsapparatene i fellesarealene hvert år. Dette utføres av Bravidas samarbeidspartner, Brakon.
- Kontroll av brannslokkingsapparatene i leilighetene hvert femte år. Dette utføres av Bravidas samarbeidspartner, Brakon.
- Øvrig kontroll av brannslokkingsapparatene i leilighetene utføres av andelseierne.
- Kontroll av det elektriske anlegget ved behov. Dette utføres av Vital Elektro. Dette innebærer internkontroll av hovedtavleskapa i kjelleren og sikringsskapa i hver etasje.
- Kontroll av heisene hvert andre år. Dette utføres av Plan- og bygningsetaten ved Oslo Heiskontroll.
- Sørvis på heisene fire ganger per år. Dette utføres av Otis.

Forsikring
Borettslaget har eiendomsforsikring via sameiets eiendomsforsikring i If Skadeforsikring. Avtalenummeret er SP1552346.9.2. Forsikringa omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte

andelseier plikter sjøl å tegne innboforsikring.
Borettslaget har egen ansvarsforsikring i If. Avtalenummeret er SP3307011.5.1.

Eiendomsoverdragelser

I 2024 blei det gjennomført overdragelse av seks andeler.

Styrets arbeid

Styremøter

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem styremøter.

Forhøying av rekkverk

Alle rekkverka på terrassene og brannbalkongene i gården var i utgangspunktet for lave i forhold til någjeldende forskrifter. I første omgang har vi forhøya rekkverka på takterrassene og på de private terrassene i 6. etasje. Dette arbeidet blei utført av Byggenergi i mai. Etter hvert vil vi følge opp med å forhøye også de øvrige rekkverka.

Etablering av varmekabler i takrennene

Fjorårets vinter blei svært utfordrende med hensyn til dannelse av istapper fra taka i gården. For å forebygge dannelse av istapper i framtida, valgte vi å legge varmekabler i alle takrennene. Dette arbeidet blei utført av Vital Elektro i mai.

Rensing av takrennene

Det var svært mange år siden takrennene var blitt rensa. Dette – i tillegg til at det nå skulle legges varmekabler i takrennene – fordra en skikkelig rens. Dette arbeidet blei utført av Byggenergi i april.

Etablering av overbygg

I forbindelse med snørike vintre har det lett for å danne seg is ved bakdøra inn til oppgang Bogstadveien. Dette fordi snøen smelter på grunn av varmen fra ventilasjonskanalen som går fra 2. til 8. etasje over døra. Den snøen som her smelter, renner ned og blir til is under 2. etasje, der hvor det ikke er noen ventilasjonskanal. Fjorårets vinter var det så store isdannelser her at døra – som er ei rømningsdør – ikke lot seg åpne. Vi engasjerte Byggenergi til å finne ei løsning på problemet. Løsninga blei å etablere et overbygg over bakdøra, sånn at det smeltevannet som renner ned, blir leda bort fra døra og over i avløpssystemet. Dette arbeidet blei utført i september.

Kontroll av brannvernutstyr

I juni utførte Bravida den årlige kontrollen av brannalarmanlegget. I september og november utbedra de avvika som blei avdekka i årskontrollen.
I juni utførte Bravidas samarbeidspartner, Brakon, den årlige kontrollen av brannslokkingsapparatene i fellesarealene og næringsseksjonene.

Dugnader

Styret har i 2024 avholdt to dugnader, én i mai og én i oktober.

Oslo, 07.05.2025

Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 713 496	2 132 544	2 714 183	2 751 958
Sum		2 713 496	2 132 544	2 714 183	2 751 958
Sum		2 713 496	2 132 544	2 714 183	2 751 958
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	65 050	63 761	56 000	60 200
Lŋnn og honorar	3	102 690	68 460	68 460	102 690
Vedlikehold	4	-113 938	124 215	10 000	3 000
Eksterne tjenester	5	3 550 478	5 839 829	1 589 824	1 752 622
Kabel-tv og bredb³ nd		198 395	192 150	195 840	198 000
Forsikring		9 966	9 574	0	0
Drift maskiner		0	0	0	9 900
Andre driftsutgifter	6	13 443	18 873	20 000	6 500
Sum		3 826 084	6 316 862	1 940 124	2 132 912
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		-1 112 588	-4 184 318	774 059	619 046
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-1 112 588	-4 184 318	774 059	619 046
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	65 544	42 017	0	0
Rentekostnad	8	425 698	235 625	389 683	393 465
Andre finansposter	9	-15 216	-23 934	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-344 937	-169 674	-389 683	-393 465
¡ rsresultat	10	-1 457 525	-4 353 993	384 376	225 581
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-203 001	-8 997 944	-207 523	-214 950
Opptak l³ n		0	14 436 735	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	624 365	168 486	0	0
Endring i disponible midler	10	-1 036 160	1 253 285	176 853	10 631

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	1 486 563	1 486 563
Finansielle anleggsmidler			
Andel i sameie		0	26 997
Sum anleggsmidler		1 486 563	1 513 560
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	24 202
Til gode av forretningsfŋrer		0	900
Forskuddsbetalte kostnader	12	61 558	48 644
Andre fordringer		88 247	88 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 022 368	2 066 376
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r		100 979	97 534
Sum omlŋpsmidler		1 273 152	2 325 902
SUM EIENDELER		2 759 715	3 839 462

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	123 100	123 100
Annen egenkapital 1.1		-3 538 671	815 321
¡ rets resultat	10	-1 457 525	-4 353 993
Sum egenkapital	14	-4 873 096	-3 415 571
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	15	7 011 881	7 214 882
Andel langs.gjeld sameier m/pant	11	597 368	0
Sum langsiktig gjeld		7 609 249	7 214 882
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 350	17 158
Andre forskuddsbetalte leier		0	1 365
Gjeld til forvaltningsklient		0	900
Leverandŋrgjeld		16 008	17 467
P³ lŋpne renter		2 203	3 262
Sum kortsiktig gjeld		23 561	40 151
Sum gjeld		7 632 811	7 255 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 759 715	3 839 462

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

Sted:_____, dato:_____

Rita Olsen Wiik
Styreleder

Marius Huse
Styremedlem

Frank Sŋndergaard
Styremedlem

Knut Jarle Wiik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. Ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 921 136	1 829 628	1 921 137	1 947 751
3607 Renter og avdrag	597 240	111 396	597 206	608 367
3612 Inntekt kabel-tv	28 880	173 280	195 840	0
3625 Inntekt bredb³nd	166 240	18 240	0	195 840
Sum	2 713 496	2 132 544	2 714 183	2 751 958

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	3 791	10 175	13 000	8 000
Forretningsfŋrerhonorar	35 898	35 364	37 000	31 200
Annen regnskapsfŋrsel	25 362	18 223	6 000	21 000
Sum	65 050	63 761	56 000	60 200

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	90 000	60 000	60 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	8 460	8 460	12 690
Sum	102 690	68 460	68 460	102 690

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-4 355	4 355	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	0	277	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	-119 583	119 583	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	10 000	3 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	-113 938	124 215	10 000	3 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	3 550 478	5 814 079	1 589 824	1 752 622
6740 Honorar konsulenttjenester	0	25 750	0	0
Sum	3 550 478	5 839 829	1 589 824	1 752 622

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	0	496	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 036	848	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	4 900	8 339	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 407	4 717	0	0
7772 Andre gebyrer	0	540	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	1 033	20 000	6 500
Sum	13 443	18 873	20 000	6 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	64 008	42 017	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 536	0	0	0
Sum	65 544	42 017	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 L³ nenr. 1636.33.53162	0	35 245	0	0
8143 L³ nenr 1636.72.17255	0	118 886	0	0
8144 L³ nenr 1636.76.63700	409 647	66 822	389 683	393 465
8170 Andre finanskostnader	16 051	14 672	0	0
Sum	425 698	235 625	389 683	393 465

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-15 216	-23 934	0	0
Sum	-15 216	-23 934	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 285 751	1 032 466
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-1 457 525	-4 353 993
Opptak av langsiktig l³ n	0	14 436 735
Avdrag langsiktig l³ n	-203 001	-8 997 944
Annen langsiktig gjeld	597 368	0
Endring av aksjer/andeler	-26 997	26 997
Innskudd/uttak ŋremerkede midler	0	195 483
B. ¡ rets endring i disponible midler	-1 036 160	1 253 285
C. Disponible midler 31.12	1 249 590	2 285 751

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

Borettslaget eier 86,6112% av Sameiet Bogstadveien 39. Borettslaget har bokfŋrt sin andel av egenkapitalen i sameie som gjeld. Balansen i ³ rsregnskapet 2024 av sameie viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn sameiets gjeld.Egenkapitalen hos Sameie Bogstadveien 39 per 31.12.24 var p³ kr -689 712,44. Tilsvarte borettslagets andel av sameiets egenkapital kr -597 368.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	11 374	801
1749 Forskuddsbetalte kostnader	50 184	47 843
Sum	61 558	48 644

Note 13 - Andelskapital

Innskutt egenkapital best³ r av 40 andeler med forskjellig p³ lydende verdi, totalt kr 123 100. Bokfŋrt andelskapital er korrigert mot annen egenkapital.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Rehab soilrŋr, vedlikehold og refin l³ n 1636.72.17255
L³ nenummer:	16367663700
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2023
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043
Opprinnelig l³ nebelŋp:	7 265 000
L³ nesaldo 01.01:	7 214 882
Avdrag i perioden:	203 001
L³ nesaldo 31.12:	7 011 881
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 802 142

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16367663700	1	616 724	616 724
	1	223 683	223 683
	3	220 980	662 940
	6	180 806	1 084 836
	2	166 802	333 604
	2	162 680	325 360
	15	162 392	2 435 880
	5	156 562	782 810
	5	109 209	546 045

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 486 563
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 486 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	1 486 563
Antatt levetid i ³ r :	

Note 17 - Bygninger

Bygningen har g³ rds- og bruksnummer 215/20 og ligger i Oslo kommune. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt for ³ oppveie verdiforringelse p³ bygningen. Tomten er festet og festeavgiften for 2023 utgjorde kr 144 158. Festeavgiften ble forlenget med 40 ³ r fra juni 1982. Festeavgiften er betalt av sameiet og fŋrt i regnskapet til sameiet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bogstadveien 39.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bogstadveien 39

Styreleder	Rita Olsen Wiik (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Knut Jarle Wiik (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Frank Søndergaard (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Marius Huse (sign.)	12.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bogstadveien 39

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Bogstadveien 39** som viser et **underskudd på NOK 1 457 525.** **.**Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Document ID: 14c052f4-c962-488c-a74d-f5fdcda70f75

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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 14.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 14c052f4-c962-488c-a74d-f5fdcda70f75

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 14c052f4-c962-488c-a74d-f5fdcda70f75

VEDLEGG



2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1 Andelenes tilknyttede andelsnummer og pålydende verdi vises i nedenstående tabell. Borettslagets fellesutgifter fordeles etter leilighetenes oppføringskost, som vist i tabellen.

Andelsnummer	Pålydende verdi	Oppføringskost
1	3 800	47 422
2	2 700	33 192
3	3 300	38 332
4	2 900	34 489
5	3 800	46 849
6	2 700	33 192
7	3 300	38 332
8	2 900	34 428
9	3 800	46 849
10	2 700	33 192
11	3 300	38 332
12	2 900	34 428
13	3 800	46 849
14	2 700	33 192
15	3 300	38 332
16	2 900	34 428
17	2 900	35 363
18	3 300	38 332
19	2 900	34 428
20	2 900	35 363
21	3 300	38 332
22	2 900	34 428
23	2 900	34 489
24	2 900	34 428
25	1 900	23 153
26	2 900	34 428
27	2 900	34 428
28	1 900	23 153
29	2 900	34 428
30	2 900	34 428
31	1 900	23 153
32	2 900	34 428
33	2 900	34 428
34	1 900	23 153
35	2 900	34 428
36	2 900	34 428
37	1 900	23 153

38	2 900	34 428
39	2 700	33 192
46	10 000	130 749
	123 100	1 486 559

2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Ingen kan ha eierandel i mer enn én andel, unntatt midlertidig, og maksimum 6 måneder, når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av leilighet, og den tidligere andelseieren skal ta den leiligheten han får ved byttet, i bruk som permanent bolig.

4 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne en andel sammen eller erverve en andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner, innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt.

5 Følgende juridiske personer kan til sammen eie en eller flere andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:
a) stat, fylkeskommune og kommune
b) selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
c) stiftelse som har som formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
d) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

6 I tillegg har juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 10 % av andelene.

7 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

8 En andelseier skal ved ervervelsen få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler. ~~samt sitt andelsbevis.~~

9 ~~Andelsbrevet skal~~ Kartverkets grunnboksinformasjon inneholder opplysninger om borettslagets navn, andelens nummer, ~~dagen for registreringen~~, ~~andelens nummer~~, ~~andelens pålydende verdi,~~ andelseierens navn og dato for registrering av andelen. En utskrift av dette kan andelseier bestille fra Kartverket eller selv skrive ut fra Kartverkets nettside «Se Eiendom». ~~og angivelse av hvilken bolig som er knyttet til andelen.~~ Andelens pålydende verdi fremkommer av andelsoversikten i punkt 2.1 ovenfor.

6 Vedlikehold

6.1 Sameiets ansvarsforhold vis-à-vis borettslaget

1 Borettslaget representerer leilighetene og forsamlingssalen overfor sameiet. Det vises her til sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonsloven § 33 angående sameiets vedlikeholdsplikt i gården.

2 Disse vedtektene binder ikke sameiet, og overfor andelseierne skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdsselskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1 Andelseier skal holde boligen og andre arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiere som har privat(e) terrasse(r), er selv ansvarlige for å holde denne/disse fri for is og snø.

2 Andelseier skal vedlikeholde dører og vinduer innvendig, slik som hengsler, låser og lukkemekanismer. Dette gjelder også kranarmaturer og vannrør fra første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, servant, oppvaskkum, apparater og innvendige flater.

3 Andelseier må bruke og vedlikeholde våtrom på en slik måte at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som andelseieren plikter å vedlikeholde.

5 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til gårdens hovedledning.

6 Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

7 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9 Oppdager andelseier skade i boligen som gårdsselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

10 Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.

11 Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

6.3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt

1 Gårdsselskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal gårdsselskapet holde ved like. Gårdsselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, entrédører, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler.

4 Andelseier skal gi adgang til boligen, slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, utbedringer og fjerning av is og snø. Andelseier må uten krav på godtgjørelse finne seg i de ulemper dette måtte medføre. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

6.4 Utbedringsansvar og erstatning

1 Fører en andelseiers mislighold til skade på gårdsselskapets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av gårdsselskapet.

2 Andelseier må selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel i forbindelse med skadeforsikringssaker som gjelder deres egen andel. Dette gjelder ikke i de tilfeller hvor skaden er forårsaket av forhold utenfor andelen. ~~I de tilfellene en skade oppstår og skadeforsikringssak opprettes som følge av at en andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht. punkt 6.2, eller at andelseieren ikke har sørget for nødvendig forebygging ved å sikre installasjoner i leiligheten, for eksempel vannstopper, må andelseier selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel.~~ Alle forsikringsskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikringsselskapet.

3 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Gårdsselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

4 Gårdsselskapet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18 og eierseksjonsloven § 35.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Bogstadveien 39.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bogstadveien 39

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Stein Rugtveit valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Styret ble bedt om å undersøke om det er krav om å forhøye rekkverkene på brannbalkongene.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Forretningsfører lager en rapport på Note 5 i samarbeid med styret.

Det ble under møtet redegjort for festeavtalen v/Rugtveit, jfr. Note 17 i regnskapene. Punkt 17 må korrigeres.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av tidligere års overskudd.

3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetning ikke fremlagt i møte, ettersendes.

Vedtak:
Revisjonsberetningen blir ettersendt.

3.4 Orientering om budsjett for 2025
Spørsmål vedrørende om siste rest rørfornying januar i år er/var budsjettert.

Styret har fått råd av OBF om å ikke legge vedlikehold utover alminnelig drift inn budsjett.

Vedtak:
Budsjettet ble ellers gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er foreslått å honorere styret med 90 000 kroner.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 90000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra forretningsfører om individuell nedbetaling av gjeld (IN-ordningen)
Om fordeler og ulemper, muligheter og begrensninger – både for for den enkelte andelseier og for borettslaget som helhet.

IN-ordning: Bør du betale ned fellesgjelden? | Guide fra OBF

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 2.1.9
Se vedlegg.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 6.4.2

Se vedlegg.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

7 stemte for, 6 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget falt/Forslaget ble vedtatt.

Forslaget falt.

5.3 Utskifting av vinduer og dører

Andelseier Jens Førsund skriver at han ble forespeilet bytting av vinduer og dører før han flyttet inn og at dette skulle skje i starten av 2025.

Han ønsker at prosessen tas opp igjen og foreslår at dette vedtas på generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar forslaget til etterretning. Og styret følger prosessen opp videre sammen med prosesser for øvrig nødvendig fremtidig vedlikehold.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for ett år

Styreleder som har fullført sin periode:

Rita Olsen Wiik (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Rita Olsen Wiik ble valgt som styreleder for 1 ett nytt år.

6.2 Valg av styremedlemmer for ett år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Frank Søndergaard (stiller ikke til gjenvalg)

Knut Jarle Wiik (stiller til gjenvalg)
Marius Huse (stiller til gjenvalg)

Forslag til nytt styremedlem:

Jens Førsund (har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem).

Vedtak:

Knut Jarle Wiik, Marius Huse, og Jens Førsund ble valgt for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Christian Farestveit (stiller ikke til gjenvalg)
Melisa Tutun (stiller ikke til gjenvalg)

Forslag til nye varamedlemmer:
Andrea Skaugseth (har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem).
Ole Martin Nygaard (har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem).

Vedtak:
Andrea Skaugseth og Ole Martin Nygaard ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité
Borettslaget har ikke egen valgkomité.

Vedtak:
Ikke valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1945

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning for ett år:

Styreleder:

Rita Olsen Wiik

Styremedlemmer:

Knut Jarle Wiik, Marius Huse, og Jens Førsund

Varamedlemmer:

Andrea Skaugseth og Ole Martin Nygaard

Protokoll for Borettslaget Bogstadveien 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Sørensen (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Stein Rugtveit (sign.)	27.05.2025

Husordensregler
for
Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39

---

1. Trygghet

a) Dører
Alle fellesdører skal holdes låst. Ingen som ikke har et lovlig ærend i gården, må slippes inn.

b) Brannsikkerhet
Rømningsveiene
Trappeoppgangene, rømningsgangene og brannbalkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Møbler, matter, tøy og lignende må ikke tørkes, luftes eller ristes her. Barn må ikke leke her. Når barn skal benytte heisen, skal det skje kun i følge med en voksen person. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene, verken mot Bogstadveien eller mot bakgården.

Brannslokkingsapparater
Alle leiligheter og næringsseksjoner skal være utstyrt med brannslokkingsapparater. Disse bør snus minst én gang i året for at pulveret ikke skal "krystalliseres" og forårsake tett dyse. Når pilen på måleren står på det grønne feltet, er trykket slik det skal være.

Brannalarmanlegget
Ved utløst forvarsel skal det stedet som har utløst forvarselet, kontrolleres før forvarselet avstilles og anlegget tilbakestilles.

I forbindelse med oppussing og renovering har andelseieren/seksjonseieren ansvar for enten å dekke til de utsatte detektorene eller å sørge for at styret kobler dem ut eller autorisert personell demonterer dem. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget. Utkoblingstiden skal holdes til et minimum, og det skal i den perioden utstyret er utkoblet, benyttes andre brannforebyggende tiltak, for eksempel røykvarslere eller brannvakt.

Demontering av utstyr som er tilknyttet brannalarmanlegget, skal utføres kun av autorisert personell.

2. Trivsel

a) Støykilder
Radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter
Det skal vises hensyn ved bruk av radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy fra slike lydkilder skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 09.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og kl. 10.00 i helger / på helligdager.

Støyende verktøy
Støyende verktøy og lignende skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og kl. 10.00 i helger / på helligdager.

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet
Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

b) Dyrehold
Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for naboene.

3. Orden og ryddighet

a) Fellesarealene

Kjelleren, loftet, gårdsplassen og de øvrige fellesarealene skal holdes ryddig og i orden. Sykler skal parkeres i stativene på gårdsplassen eller i sykkelrommet i kjelleren. Stativene på gårdsplassen er først og fremst ment for de som bruker sykkelen jevnlig. Sykler som ikke er i bruk, bør plasseres i kjelleren eller fjernes. Barnevogner som er i daglig bruk, kan stå i fellesarealene, men ikke i trappeavsatsene. Eierne bør vise hensyn ved å plassere vognene slik at de er til minst mulig hinder for passasje. Ski og annet sportsutstyr kan plasseres i sykkelrommet i kjelleren. Øvrige gjenstander som blir funnet hensatt i fellesarealene, vil bli kastet. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer i bakgården.

b) Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres og kastes i henholdsvis restavfalls- og papirkonteinere i bakgården. Avfall som ikke er restavfall og papiravfall, er den enkelte selv ansvarlig for å frakte til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Slikt avfall skal ikke under noen omstendigheter plasseres verken i kjelleren, på loftet, på gårdsplassen eller i de øvrige fellesarealene.

c) Takterrassen

Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Det er viktig at takterrassen ikke blir forlatt før varmen i griller og askebeger er slukket. Det er også viktig at løse gjenstander som bord, stoler og parasoller sikres etter bruk, slik at de ved kraftig vind ikke blåser over det forholdsvis lave rekkverket.

d) Vinduene på loftet og i trappeoppgangene

Vinduene må holdes lukket når det regner og snør – og på nattetid.

e) Belysning

Etter bruk skal lys i kjelleren, på loftet og på takterrassen slukkes.

f) Navneskilt på postkassene og ringeklokkene

Skiltene på postkassene og ringeklokkene ved inngangsdøra skal være ensartede. Ta kontakt med styret når du har behov for nytt eller oppdatert skilt.

4. Vaskerom og tørkerom

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00. Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Vinduene på tørkeloftene skal holdes lukket i fyringssesongen.

5. Skader og kostnader

Som andelseier/seksjonseier er hver enkelt – etter vanlige rettsregler – økonomisk ansvarlig for skade vedkommende måtte påføre felles eiendom. Også når en andel/seksjon leies ut, er det andelseieren/seksjonseieren som er ansvarlig for skade leietager måtte påføre eiendommen.

6. Generelt

Det er lov å ta tak i ting, selv om det ikke står noe sted at akkurat *du* er ansvarlig for dette. Dersom alle tar i et tak når det behøves, blir det å leve sammen i Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39 både bedre og hyggeligere for alle.

– – –

Vedtatt på ordinær generalforsamling i borettslaget 28.04.1999.
Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2015.
Endret på ordinær generalforsamling 18.06.2020.
Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.2024.

Vedtatt på ordinært årsmøte i sameiet 28.04.1999.
Endret på ordinært årsmøtet 20.04.2015.
Endret på ordinært årsmøte 22.06.2020.
Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024.

GNR. 215 BNR. 20

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 23.1.1932 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår for Oslo kommunes festeforhold:

§ 2.
Festetiden.

Festetiden ~~skal være~~ forlenges med 40 år ~~og~~ regnet fra 15.6.1982 ~~Arealer trilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.~~

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 42.996,- beregnet etter 6 pst. av grunnprisen kr. 1.000,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang .....

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~oppførelse av~~ tomt for påstående våningshus

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Disse bestemmelser

~~Festekontrakten~~ undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, ~~faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene~~.

anses festeforholdet for utløpt.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den

Borettslaget
Bogstadveien 39

Som fester: R. Sørensen

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1: ..... 2: .....

Født: ..... Født: .....

Adr: ..... Adr: .....

Einar Bjørnstad

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Stein A. Rugtveit

Dato: 30.01.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	12/83- 19/3424 (Oppgis ved henv.)	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173

FESTEFORHOLDET FORLENGES ETTER UTLØP BOGSTADVEIEN 39 A-G/SCHULTZ`GATE 1-3, GNR./BNR. 215/20

Vi viser til e-post mottatt den 30.01.2019 hvor du ber om en bekreftelse på at festeholdet mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune vil bli forlenget etter utløp.

Festetiden
Festekontrakten utløper 14.06.2022.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15.06.2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Bogstadveien 39

c/o OBF ASPostboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 04.05.2020
	20/13866	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 215/20
Vi viser til festekontrakt tinglyst 21. mars 1984 mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune for gnr./bnr. 215/20 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 15. juni 1982 med 40 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 14. juni 2022.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. juni 2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 15. juni 2022.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 15. juni 2012.

Ny årlig festeavgift fra 15. juni 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 131 000. Endringen i konsumprisindeksen per 15. juni 2012 – 15. juni 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. juli 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Sameiet Bogstadveien 39 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

VEDTEKTER
for
Borettslaget Bogstadveien 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22. januar 2007
Endret på ordinær generalforsamling 4. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 18. juni 2020
Endret på ordinær generalforsamling 30. juni 2021
Endret på ordinær generalforsamling 23. juni 2022
Endret på ordinær generalforsamling 17. april 2023
Endret på ordinær generalforsamling 13. mai 2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 26. mai 2025

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

1 Borettslaget Bogstadveien 39 er et andelslag/samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2 Borettslaget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f.eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne eller leies ut i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

3 Videre har borettslaget som formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Ansvarsbegrensning

1 Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1 Andelenes tilknyttede andelsnummer og pålydende verdi vises i nedenstående tabell. Borettslagets fellesutgifter fordeles etter leilighetenes oppføringskost, som vist i tabellen.

Andelsnummer	Pålydende verdi	Oppføringskost
1	3 800	47 422
2	2 700	33 192
3	3 300	38 332
4	2 900	34 489
5	3 800	46 849
6	2 700	33 192
7	3 300	38 332
8	2 900	34 428
9	3 800	46 849
10	2 700	33 192
11	3 300	38 332

12	2 900	34 428
13	3 800	46 849
14	2 700	33 192
15	3 300	38 332
16	2 900	34 428
17	2 900	35 363
18	3 300	38 332
19	2 900	34 428
20	2 900	35 363
21	3 300	38 332
22	2 900	34 428
23	2 900	34 489
24	2 900	34 428
25	1 900	23 153
26	2 900	34 428
27	2 900	34 428
28	1 900	23 153
29	2 900	34 428
30	2 900	34 428
31	1 900	23 153
32	2 900	34 428
33	2 900	34 428
34	1 900	23 153
35	2 900	34 428
36	2 900	34 428
37	1 900	23 153
38	2 900	34 428
39	2 700	33 192
46	10 000	130 749
	123 100	1 486 559

2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Ingen kan ha eierandel i mer enn én andel, unntatt midlertidig, og maksimum 6 måneder, når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av leilighet, og den tidligere andelseieren skal ta den leiligheten han får ved byttet, i bruk som permanent bolig.

4 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne en andel sammen eller erverve en andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner, innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt.

5 Følgende juridiske personer kan til sammen eie en eller flere andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:
   a) stat, fylkeskommune og kommune
   b) selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
   c) stiftelse som har som formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
   d) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

6 I tillegg har juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 10 % av andelen e.

7 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

8 En andelseier skal ved ervervelsen få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

9 Kartverkets grunnboksinformasjon inneholder opplysninger om borettslagets navn, andelens nummer, andelseierens navn og dato for registrering av andelen. En utskrift av dette kan andelseier bestille fra Kartverket eller selv skrive ut fra Kartverkets nettside *Se eiendom*. Andelens pålydende verdi fremkommer av andelsoversikten i punkt 2.1 ovenfor.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2 Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med kapittel 2.1 i disse vedtektene.

4 Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslagets styre. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

5 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

6 Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

8 Ved salg, bytte, overføring av andels- og borettsbevis, og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlings gebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsretten

1 Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av andeler i borettslaget unntatt når det gjelder forsamlingssalen med tilhørende lokaler, eller i de tilfeller hvor forkjøpsrett følger direkte av loven.

2 Dersom forsamlingssalen og de tilhørende lokaler skal overdras til ny andelseier, har borettslaget ved styret, på vegne av de øvrige andelseierne i fellesskap, forkjøpsrett etter den til enhver tid gjeldende lov om borettslag.

3.2 Forkjøpsrettens frist og forutsetning

1 Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 21 dager etter at styret har mottatt skriftlig informasjon om at et bud på forsamlingssalen er akseptert. Etter denne tid faller forkjøpsretten bort.

2 Fristen på 21 dager gjelder under forutsetning av at styret, mellom 1 og 12 måneder før styret mottar skriftlig informasjon om at et bud er akseptert, har mottatt skriftlig informasjon om at forsamlingslokalene vil bli lagt ut for salg.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2 Leilighetene skal kun benyttes til beboelse. Leilighetene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre beboere og ikke på en slik måte at gårdens omdømme skades.

3 Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4 Andelseier må sørge for at det til enhver tid er adkomst til leilighetens sikringsskap, hovedkran og avløpssluk. Ventilasjonsluker må ikke tildekkes.

5 Det skal ikke oppbevares gjenstander i rømningsgangene og på brannbalkongene. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene.

6 Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

7 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (utleie/utlån)

1 Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punktene 2–4 og 6–7 nedenfor.

2 Med styrets forhåndsgodkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom andelseieren selv eller dennes ektefelle, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller andelseierens eller dennes ektefelles fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

3 Andelseier kan ellers med styrets forhåndsgodkjenning overlate bruken av hele boligen dersom

a) andelseieren er en juridisk person
b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d) det gjelder bruksrett for noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd

4 Forhåndsgodkjenning kan i alle tilfellene nevnt i punktene 2 og 3 ovenfor bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

5 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om forhåndsgodkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til borettslagets styre, skal brukeren regnes som godkjent.

6 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten forhåndsgodkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

7 Uavhengig av om overlating av bruken krever styrets forhåndsgodkjenning (jf. punktene 2 og 3) eller ikke (jf. punkt 6), skal det opplyses om tidspunkt og varighet for utleien/utlånet og om leiers/låners navn og kontaktinformasjon – dersom utleien/utlånet er tenkt å vare én uke sammenhengende eller mer.

8 Det blir regnet som overlating av bruk dersom en eller flere eier en andel sammen, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen lenger.

9 Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

10 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, jf. punkt 7.1.3.

5 Bygningsmessige arbeider

5.1 Bygningsmessige endringer er søknadspliktig til styret

1 En andelseier kan ikke uten videre foreta bygningsmessige endringer i eller ved leiligheten uten styrets forhåndsgodkjenning.

2 Andelseier plikter å søke styret på forhånd når han ønsker å foreta renoveringsarbeider som innebærer f.eks. fjerning eller flytting av vegger (også ikke-bærende), utskiftning av vinduer og entrédører, omlegging eller utskiftning av vannførende rør og utskiftning av sluk og membran. Denne søknadsplikten gjelder selv om arbeidene ikke er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

3 Andelseier må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assuranse-premier eller andre faste avgifter for eiendommen.

5.2 Endringer som krever styrets forutgående godkjenning

1 Endringer som er nevnt i punkt 5.1.2 ovenfor.

2 Endringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående godkjenning. Dette gjelder f.eks. montering av private radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persienner og ventilasjons- og kjøleanlegg.

3 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5.3 Endringer som ikke er tillatt

1 Endringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

2 Det er ikke tillatt å kople motorisert ventilasjonsanlegg til gårdens luftekanaler. Dette gjelder også ventilasjonsanlegg med kullfilter.

5.4 Endringer som berører felles verdier i sameiet

1 Når andelseiere ønsker å gjennomføre endringer som berører felles verdier i sameiet, blir borettslaget som seksjonseier i sameiet berørt av sameiets vedtekter. Dette gjelder eksempelvis ved ombygginger der fyringsanlegg, vann og avløp eller bærende konstruksjoner berøres. Da kommer § 7 «Endringer innen seksjonene» i sameiets vedtekter inn i bildet. I slike eller lignende tilfeller kan borettslagets styre forutsette at andelseieren selv sørger for at borettslagets forpliktelser overfor sameiets vedtekter blir overholdt.

2 Ønsker en andelseier å gjøre endringer i boligen, som berører sameiets felles interesser, skal andelseier søke sameiets styre om godkjennelse. I slike tilfeller kan styret engasjere konsulentbyrå, advokatkontor eller andre for veiledning og arbeidsmessig avlastning i forbindelse med beslutningstøtte, kontrollfunksjoner og andre oppfølgingsbehov. Styret skal være oppdragsgiver, men kostnadene som påløper, skal bekostes av andelseieren som søker.

3 Hvis styret har grunn til å tro at det er gjort arbeider i leiligheten som gir økt risiko eller er til skade for gården, og styrets pålegg om utbedring ikke følges opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedring på andelseierens bekostning.

5.5 Depositum

1 Til fortløpende dekning av kostnader som påløper for de funksjoner som er nevnt i punkt 5.4.2, og for eventuelle arbeider som styret på andelseiers vegne har måttet besørge, jf. punktene 5.4.3, 5.6.1 og 5.6.3, kan styret sette som forutsetning for en eventuell godkjenning av ombyggingssøknad at andelseieren på forhånd har innbetalt et depositum på kr 50 000,- til egnet konto hos forretningsfører, alternativt direkte til sameiets konto.

2 Dersom ikke depositumet er innbetalt før styrets behandling av søknaden, kan styret velge å godkjenne søknaden under forutsetning av at depositumet innbetales snarest, og senest innen arbeidene påbegynnes.

3 Oppstår det grunn til å tro at styrets kostnader til oppfølging av de omsøkte arbeider blir av en slik størrelse at det gjenværende av depositumet gir mindre enn kr 25 000,- i margin for dekning av videre oppfølging, kan styret kreve depositumet økt med nye kr 50 000,-. Alternativt kan styret forlange arbeidene stanset.

4 Eventuelt overskytende beløp etter at de omsøkte arbeider er ferdigstilt, skal – dersom det ikke foreligger uavklarte forhold mellom andelseier og styre – betales tilbake til andelseier uten ugrunnet opphold.

5.6 Andelseiers ansvar for fellesområdene mens renoveringen pågår

1 Ved renovering og oppussing er andelseier ansvarlig for at fellesområdene inne og ute blir holdt ryddige og rene mens arbeidet pågår. Eventuelle skader som i denne forbindelse blir påført fellesområdene, utbedres og bekostes av andelseieren. Hvis dette pålegget ikke er fulgt opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedringen på andelseierens bekostning. Tilsvarende gjelder i forbindelse med flytting.

2 Ved midlertidig oppbevaring av innbo og bygningsmaterialer i fellesområdene skal styret på forhånd forespørres for eventuell godkjennelse.

3 Kostnader i forbindelse med fjerning av avfall og hensatte gjenstander vil bli belastet ansvarlig andelseier.

5.7 Bygningsmessige arbeider og brannvarslingsanlegget

1 I forbindelse med oppussing og renovering har andelseier ansvar for midlertidig tildekking, utkopling eller demontering av detektorer og/eller andre enheter som er tilknyttet brannvarslingsanlegget. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget.

2 Utkoplinger på brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell, styret, eller person som disse har instruert. Utkoplingstiden skal holdes til et minimum, det skal legges en klar plan for når innkoplingen skal skje, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i den perioden utstyret er utkoplet, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

3 Demontering av utstyr tilknyttet brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell. All demontering skal på forhånd godkjennes av styret, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i perioden utstyret er demontert, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

4 Dersom en andelseier, dennes leietakere, gjester eller håndverkere på tross av bestemmelsene i underpunktene 2 og 3 ovenfor, utviser grov uaktsomhet og dette utløser unødige kostnader, blir disse kostnadene andelseierens ansvar.

6 Vedlikehold

6.1 Sameiets ansvarsforhold vis-à-vis borettslaget

1 Borettslaget representerer leilighetene og forsamlingssalen overfor sameiet. Det vises her til sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonsloven § 33 angående sameiets vedlikeholdsplikt i gården.

2 Disse vedtektene binder ikke sameiet, og overfor andelseierne skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdsselskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1 Andelseier skal holde boligen og andre arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiere som har privat(e) terrasse(r), er selv ansvarlige for å holde denne/disse fri for is og snø.

2 Andelseier skal vedlikeholde dører og vinduer innvendig, slik som hengsler, låser og lukkemekanismer. Dette gjelder også kranarmaturer og vannrør fra

første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, servant, oppvaskkum, apparater og innvendige flater.

3 Andelseier må bruke og vedlikeholde våtrom på en slik måte at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som andelseieren plikter å vedlikeholde.

5 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til gårdens hovedledning.

6 Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

7 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9 Oppdager andelseier skade i boligen som gårdsselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

10 Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.

11 Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

6.3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt

1 Gårdsselskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal gårdsselskapet holde ved like. Gårdsselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, entrédører, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler.

4 Andelseier skal gi adgang til boligen, slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, utbedringer og fjerning av is og snø.

Andelseier må uten krav på godtgjørelse finne seg i de ulemper dette måtte medføre. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

6.4 Utbedringsansvar og erstatning

1 Fører en andelseiers mislighold til skade på gårdsselskapets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av gårdsselskapet.

2 I de tilfellene en skade oppstår og skadeforsikringssak opprettes som følge av at en andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht. punkt 6.2, eller at andelseieren ikke har sørget for nødvendig forebygging ved å sikre installasjoner i leiligheten, for eksempel vannstopper, må andelseier selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel. Alle forsikringsskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikringsselskapet.

3 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Gårdsselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

4 Gårdsselskapet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18 og eierseksjonsloven § 35.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

2 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, jf. punkt 4.2.6.

7.2 Betaling av felleskostnader

1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

7.3 Borettslagets pantesikkerhet

1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

2 Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1 Mislighold

1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd.

2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

1 Medfører andelseiers eller brukers framferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers framferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

2 Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9 Årsregnskap og årsberetning

9.1 Årsregnskap og årsberetning

1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2 Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. juni.

3 Årsregnskap og årsberetning skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamlingen sendes per e-post eller vanlig post til alle andelseierne.

4 I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekning av tap.

5 Årsregnskapet og årsberetningen skal underskrives av styret.

9.2 Fullstendighetserklæring

1 Styreleder og forretningsfører skal underskrive på en fullstendighetserklæring, som sendes til revisor sammen med signert årsregnskap og årsberetning for å kunne motta revisors beretning.

9.3 Revisjonsberetning

1 Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

10 Revisjon

10.1 Revisor

1 Borettslagets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen.

2 Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

10.2 Revisors oppgaver

1 Revisor skal revidere den løpende bokførselen. Han skal videre påse at årsregnskapet er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

2 Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

10.3 Revisors godtgjøring

1 Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

11 Styret

11.1 Styret

1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er ett år. Varamedlemmer velges også for ett år.

3 Styret skal velges av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

4 Et styremedlem kan, etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, fjernes før utløpet av funksjonstiden.

11.2 Styrets oppgaver

1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og general-forsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3 Varamedlemmene skal gis anledning til å delta på styremøtene.
De skal ha møterett, men ikke møteplikt. De skal ha talerett, men ikke stemmerett – bortsett fra når de trer inn for et fraværende fast styremedlem.

4 Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.

5 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemmene skal underskrive protokollen, for at den og vedtakene skal være gyldige.

11.3 Styrets vedtak

1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

2 Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

3 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
   b) økning av antall andeler eller det å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
   c) salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier
   d) opptak av lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
   e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
   f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

11.4 Representasjon og fullmakt

1 Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

2 Styret kan gi prokura.

12 Generalforsamlingen

12.1 Myndighet

1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2 Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i punkt 1 ovenfor, som er senest 8 uker før generalforsamlingen.

3 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret, med minst 8 og høyst

20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

4 I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være angitt.

5 Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1 På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
   a) konstituering
      1) valg av møteleder
      2) opptak av navnefortegnelse
      3) valg av referent og av to personer til å undertegne protokollen
      4) spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   b) godkjenning av styrets årsberetning
   c) godkjenning av årsregnskapet inkl. disponering av årets resultat
   d) revisors beretning
   e) valg av revisor
   f) orientering om budsjett for inneværende år
   g) godtgjørelse til styret
   h) andre saker som måtte være nevnt i innkallingen
   i) valg av styremedlemmer og varamedlemmer

2 Årsberetning, årsregnskap og revisors beretning skal leses opp på generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

3 På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallingen til møtet, behandles.

12.5 Møterett

1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med tale-, forslags- og stemmerett.

2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

3 Framleiere av lagets boliger har rett til å være til stede på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

12.6 Møteledelse og protokoll

1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2 Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, hvor alle valg og vedtak føres inn. Ved møtets slutt underskrives protokollen av møtelederen, referenten og de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

1 Foruten saker som er nevnt i punkt 12.4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

3 Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

4 Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag, og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5 Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av saker som medlemmet selv eller medlemmets nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på generalforsamlingen om avtale mellom borettslaget og en selv eller ens nærstående. Det samme gjelder avstemning om tildeling av ansvar, avstemning om pålegg av salg, eller avstemning om krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.

2 Ovennevnte gjelder likevel ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre andelseiere eller borettslaget.

14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14.1 Vedtektsendringer

1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene..

2 Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

14.2 Forholdet til borettslovene

1 Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende borettslagsloven.

15 Forsamlingssalen

1 For forsamlingssalen og tilhørende lokaler gjelder vedtektene på samme måte som for leilighetene – så langt det gir mening. Tilsvarende gjelder husordensreglene.

2 Forsamlingssalen og tilhørende lokaler kan kun benyttes som møte- og forsamlingslokaler. Andelseier må ikke ved bruken av sine lokaler genere gården og dens beboere med mer støy, lukt eller annet enn det som er absolutt nødvendig forbundet med regulær bruk av lokalene.

3 Andelseier plikter å erstatte enhver skade på eiendommen som er forårsaket av andelseiers eller leietagers besøkende. Andelseier eller dennes leietager har ikke krav på erstatning for skade voldt ved hendelige uhell og skjulte feil.

4 Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å etterkomme myndighetenes krav til forsamlingssalen og bruken av denne. Hvis myndighetenes krav medfører vesentlige forandringer, skal styret først godkjenne forandringene. Dersom forandringene blir til vesentlig ulempe for de øvrige andelseierne i gården, kan styret avslå søknad om godkjenning, og isteden tillate forandringer i bruken, slik at myndighetenes krav bortfaller.

5 Borettslaget og sameiet ved styrene har rett til uten godtgjørelse å benytte lokalene i 2. etasje til de årlige generalforsamlinger og årsmøter samt eventuelle ekstraordinære sådanne møter.

GNR. 215 BNR. 20

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 23.1.1932 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår for Oslo kommunes festeforhold:

§ 2.
Festetiden.

Festetiden ~~skal være~~ forlenges med 40 år ~~og~~ regnet fra 15.6.1982 ~~Arealer trilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.~~

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 42.996,- beregnet etter 6 pst. av grunnprisen kr. 1.000,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang .....

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~oppførelse av~~ tomt for påstående våningshus

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Disse bestemmelser

~~Festekontrakten~~ undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, ~~faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene~~.

anses festeforholdet for utløpt.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den

Borettslaget
Bogstadveien 39

Som fester: R. Sørensen

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1: ..... 2: .....

Født: ..... Født: .....

Adr: ..... Adr: .....

Einar Bjørnstad

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Stein A. Rugtveit

Dato: 30.01.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	12/83- 19/3424 (Oppgis ved henv.)	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173

FESTEFORHOLDET FORLENGES ETTER UTLØP BOGSTADVEIEN 39 A-G/SCHULTZ`GATE 1-3, GNR./BNR. 215/20

Vi viser til e-post mottatt den 30.01.2019 hvor du ber om en bekreftelse på at festeholdet mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune vil bli forlenget etter utløp.

Festetiden
Festekontrakten utløper 14.06.2022.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15.06.2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Bogstadveien 39

c/o OBF ASPostboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 04.05.2020
	20/13866	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 215/20
Vi viser til festekontrakt tinglyst 21. mars 1984 mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune for gnr./bnr. 215/20 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 15. juni 1982 med 40 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 14. juni 2022.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. juni 2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 15. juni 2022.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 15. juni 2012.

Ny årlig festeavgift fra 15. juni 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 131 000. Endringen i konsumprisindeksen per 15. juni 2012 – 15. juni 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. juli 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Sameiet Bogstadveien 39 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

619206 - 0673 FDIV Festeavtale Bogstadveien 39

Sak

Person:	Stein A. Rugtveit	Registrert:	27. mai 2025 11:38
Firma:		Sist endret:	28. mai 2025 10:40
Kategori:	Forvaltning	Avsluttet:	
Prioritet:	Middels	Eier:	KS
Klient:	2270		
Klientperson:	0		

Stein A. Rugtveit - 27. mai 2025 11:38 (Ekstern)

from: "Stein A. Rugtveit" <stein@dropsdesign.com>
to: ks@obf.no
cc: Rita Olsen Wiik <riolsen1@online.no>, Knut Jarle Wiik <kjw1@online.no>

Attn Kjetil Sørensen
OBF

Ref Generalforsamling Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 26.05.2025

Viser til note 17 i regnskapet Borettslaget Bogstadveien 39. Sender som avtalt nødvendig oppdatering av noten til neste generalforsamling.

KORT;
Festekontrakten har et spesielt vern pga at det er til boligformål, da gjelder Tomtefesteloven fullt ut.

Dette betyr;
Vedlagt skriv fra EBY 04.05.20 hvor det fremgår at forlengelsen av feste ikke lenger er tidsbestemt etter 14.juni 2022, men er erstattet med at feste løper til eventuelt til eventuell oppsigelse fra sameiet, eller
at de velger å innløse festetomten (les til evig tid). Det bekreftes også at reguleringen av festeavgiften skal skje på basis av konsumentpris indeksen.

Viktig å vite;
Hvis en festet tomt som opprinnelig ble brukt til boligformål, endres til i hovedsak bedrive næringsvirksomhet vil det kunne medføre at tomtefestelovens vern faller bort, og EBY kan hevde kontraktsbrudd. Konsekvensen kan være at
Retten til forlengelse bortfaller, Begrensninger i festeavgift hvilket betyr det kan kreves regulering til markedspris, Vern mot oppsigelse bortfaller

Det er derfor viktig ikke omgjøre borettslaget til selveier, ikke endre bruken i sameiet uten først å søke juridisk bistand for undersøke de rettslige konsekvensene av tiltakene

mvh
Stein A Rugtveit

Vedlegg: "Forlengelse av festeforhold Bogstadveien 49.pdf"

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Bogstadveien 39

c/o OBF ASPostboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 04.05.2020
	20/13866	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 215/20
Vi viser til festekontrakt tinglyst 21. mars 1984 mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune for gnr./bnr. 215/20 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 15. juni 1982 med 40 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 14. juni 2022.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. juni 2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 15. juni 2022.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 15. juni 2012.

Ny årlig festeavgift fra 15. juni 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 131 000. Endringen i konsumprisindeksen per 15. juni 2012 – 15. juni 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. juli 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Sameiet Bogstadveien 39 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

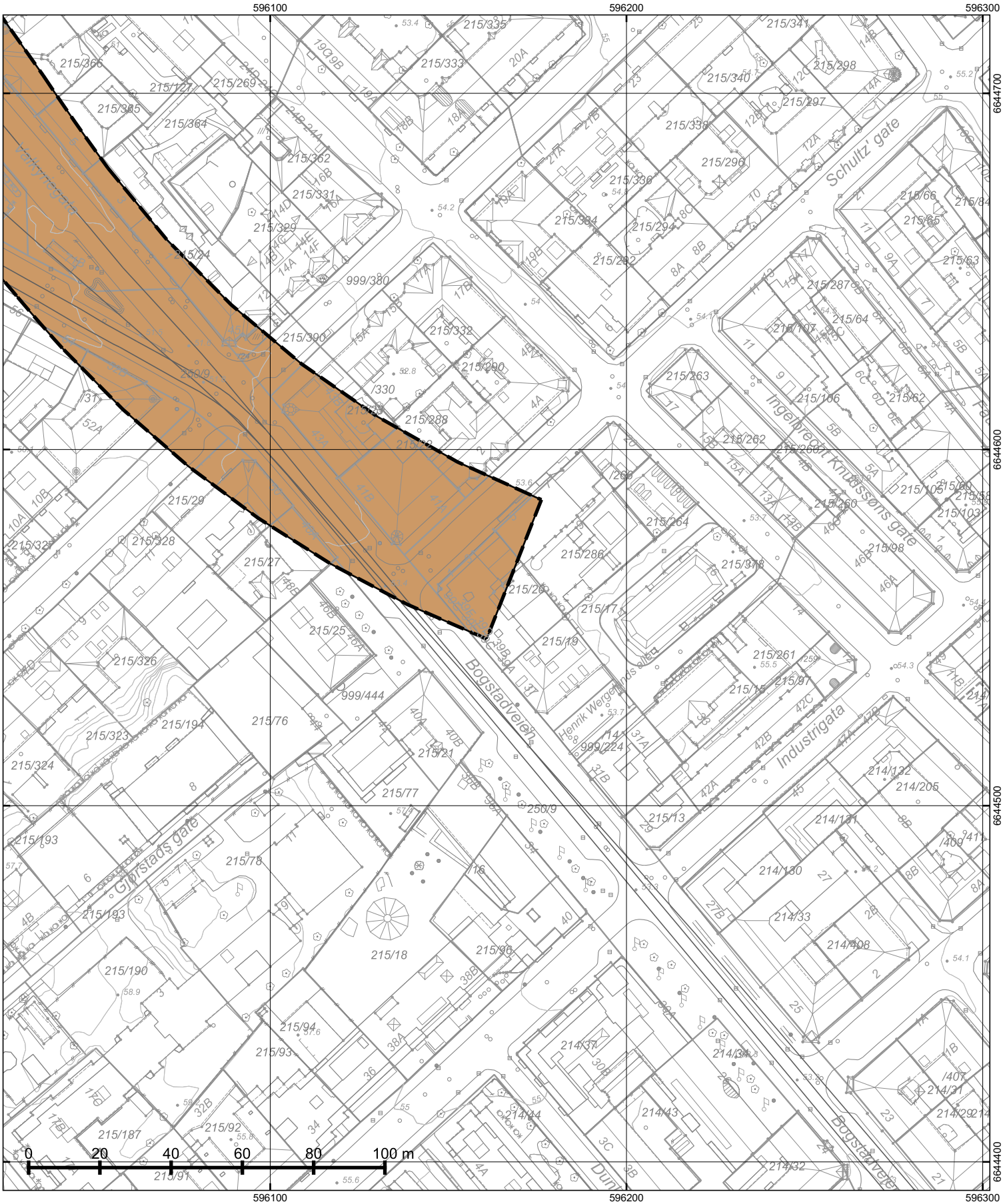
Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

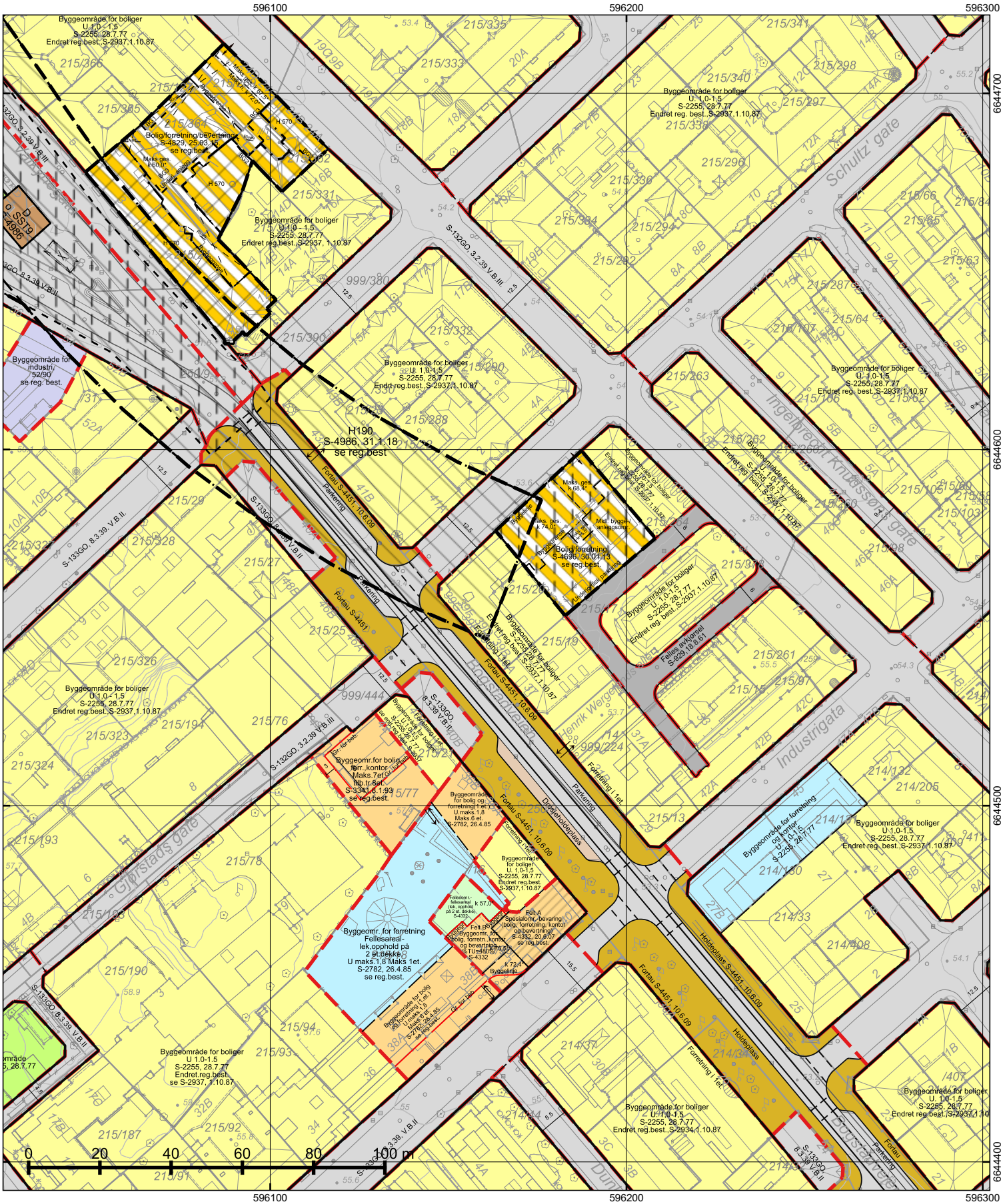
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329886/ 86516883
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500
Adresse: BOGSTADVEIEN 39B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/20

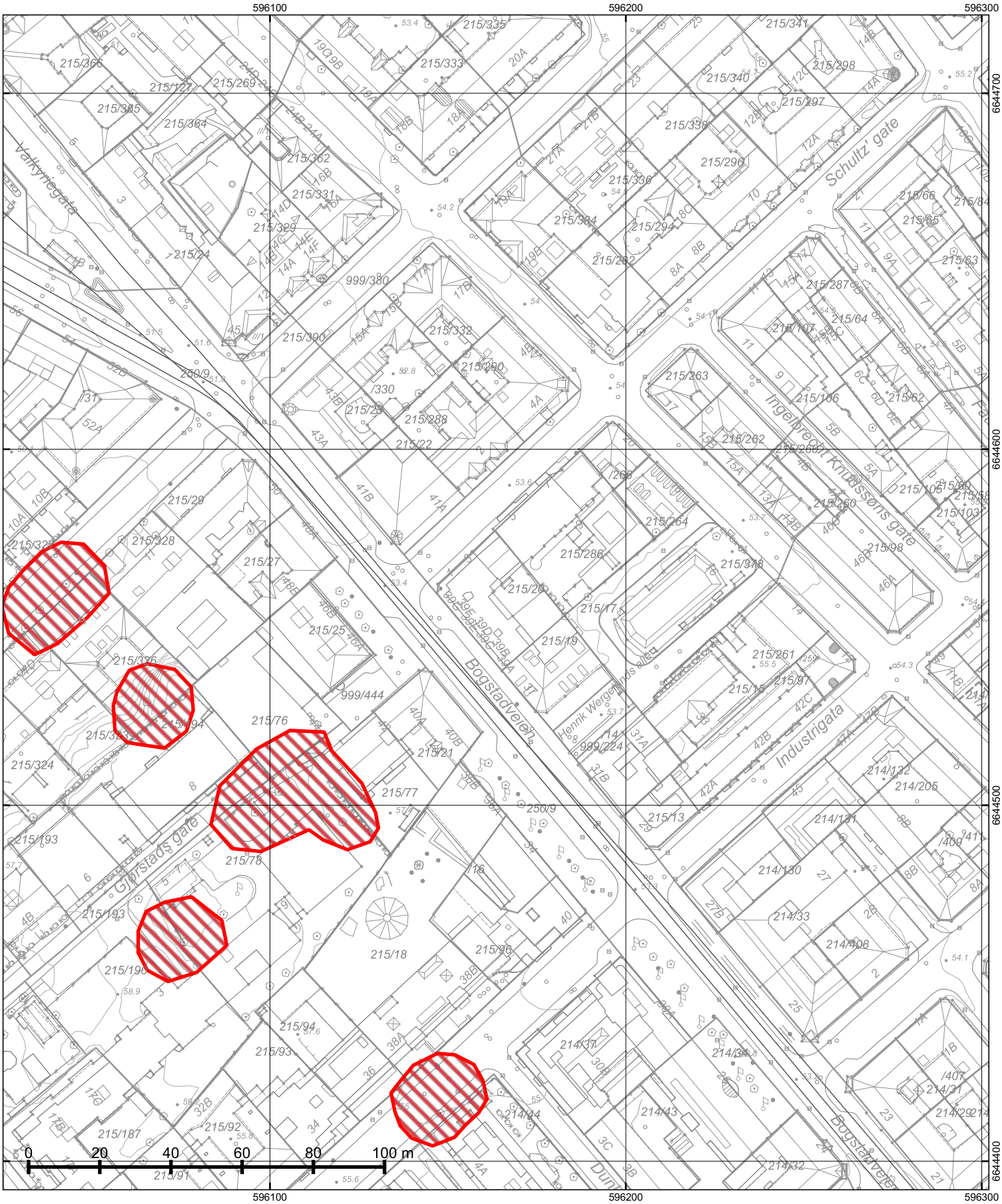
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596100
596200
596300
6644700
6644600
6644500
6644400
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Bolig/forretning/bevertning S-4829, 25.03.15 se reg.best
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri, 52/90 se reg. best.
H190 S-4986, 31.1.18 se reg.best
Fortau S-4451, 10.6.09
Parkering
Byggeområde for boliger U. 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endrt reg.best. S-2937,1.10.87
Bolig/forretning S-4695, 30.01.13 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Felles avkjørsel S-929, 18.6.61
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

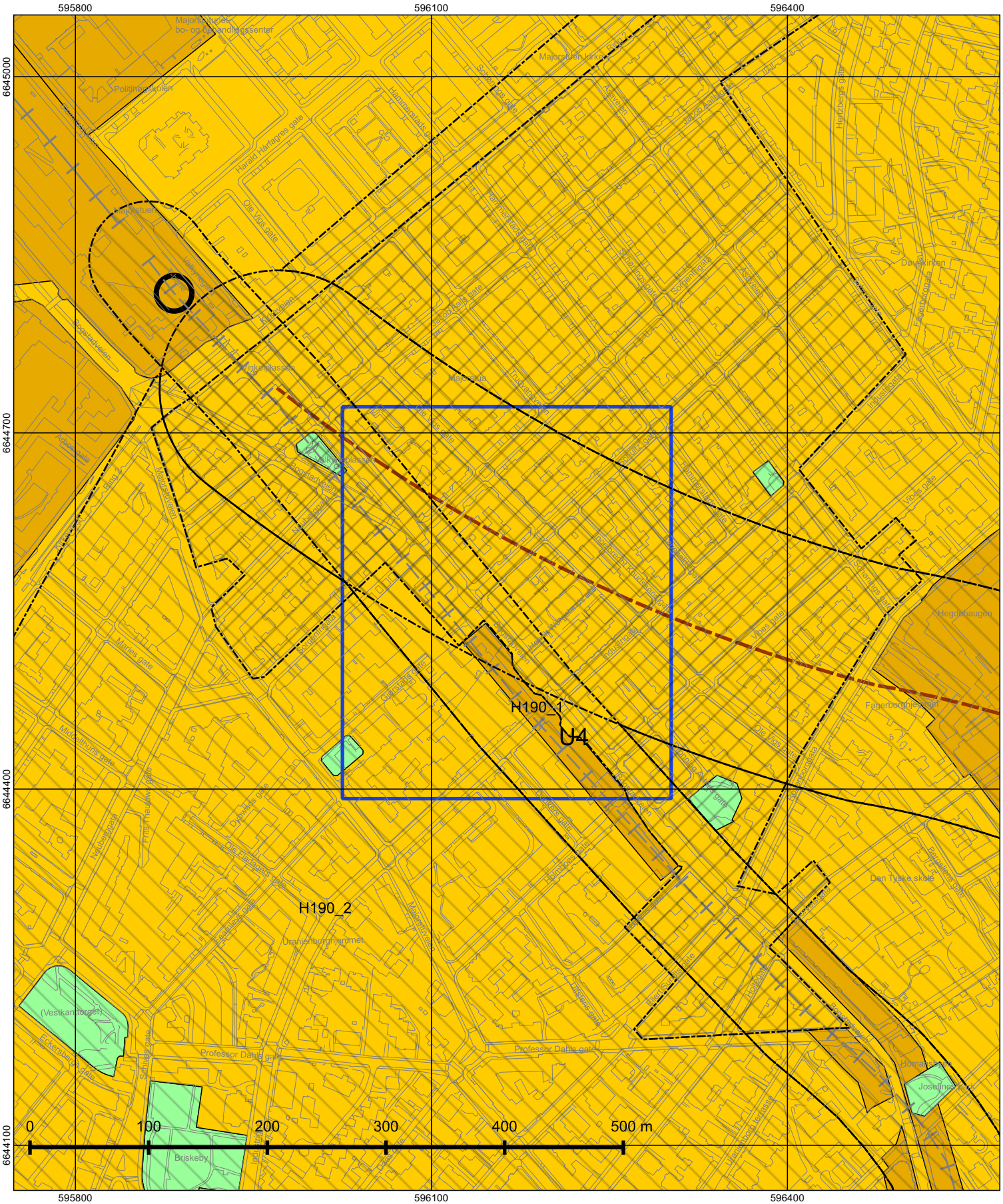
Naturmangfold

– 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: 329886/ 86516883
Adresse: BOGSTADVEIEN 39B
Gnr/Bnr: 215/20

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500
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: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329886/86516883
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500

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



SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0463 (Felix Green)
Vår referanse: 3806867/26883673
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 50

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9819	105	18.2.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	20	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

18.FEB.85 009819

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

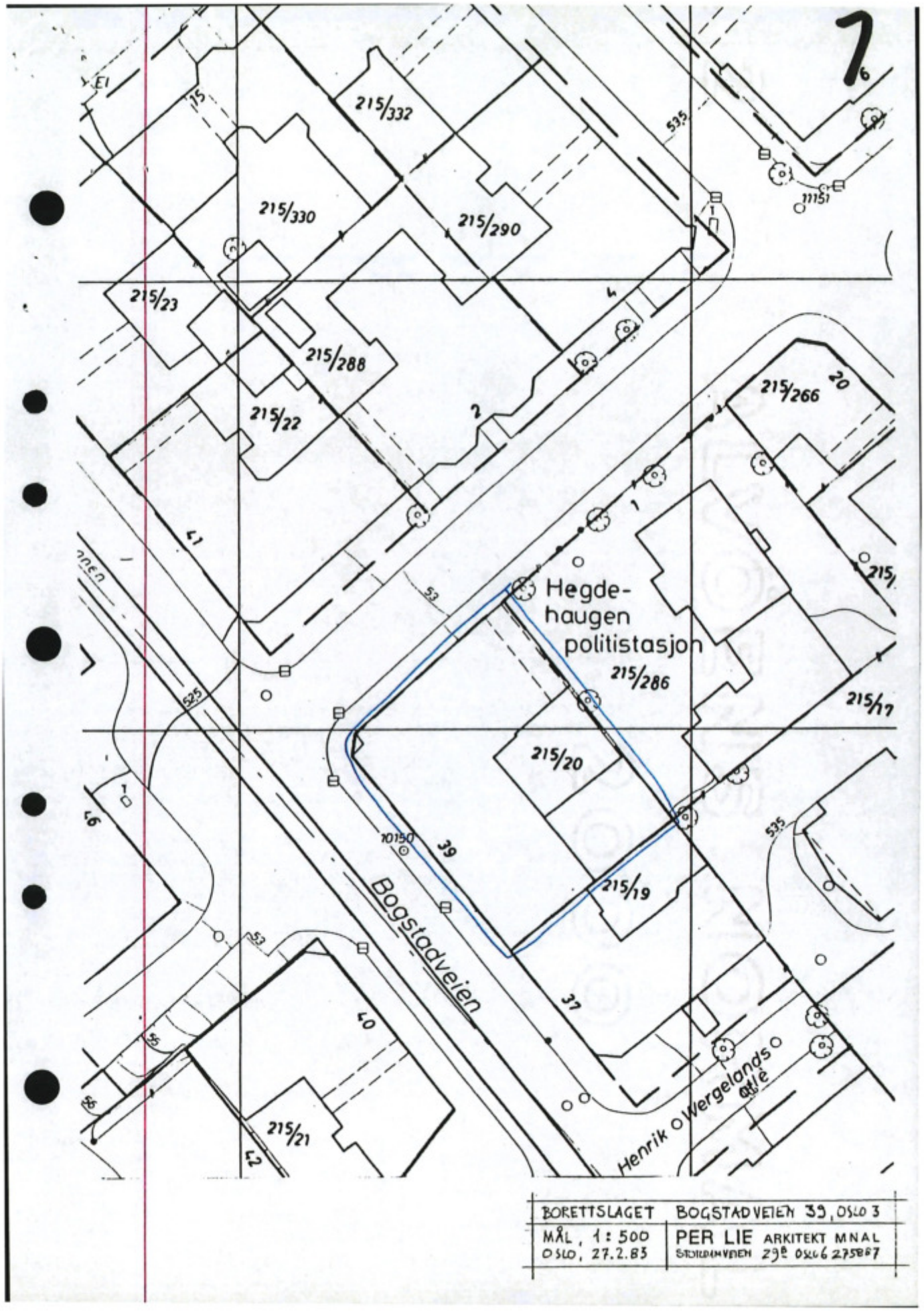
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

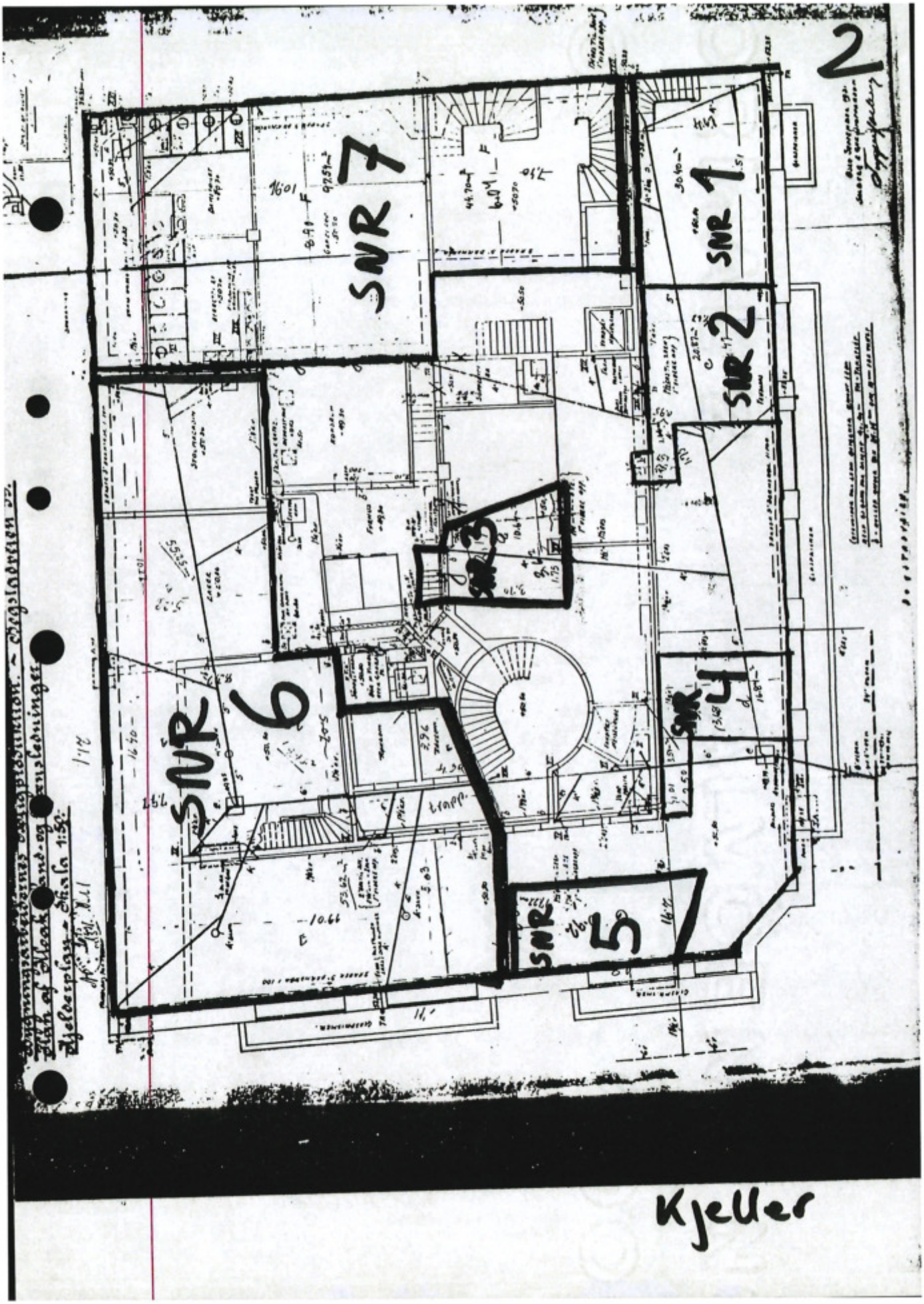
BYSKRIVEREN I OSLO

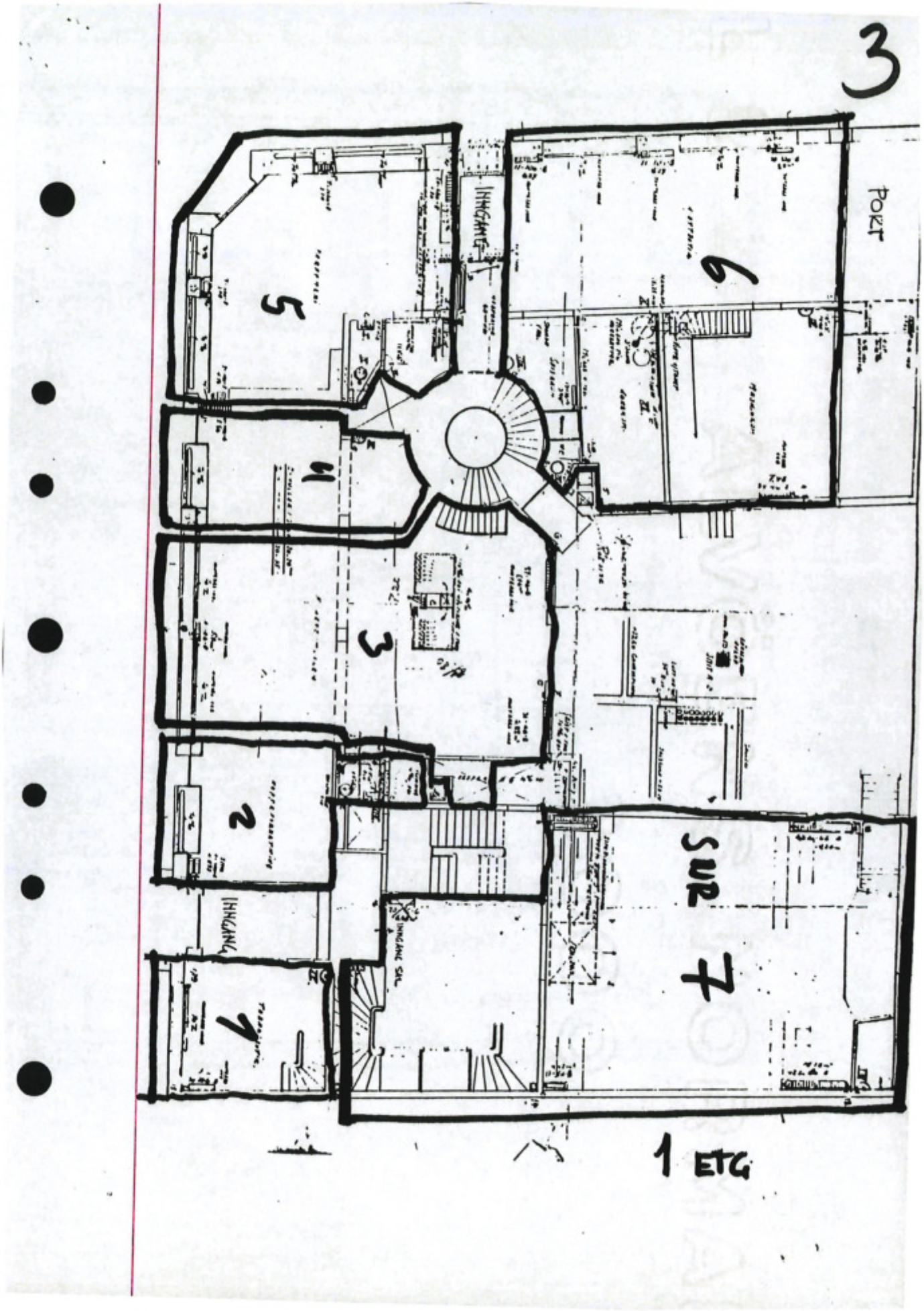
1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 20	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn: BORETTSLAGET BOGSTADVN. 39			Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

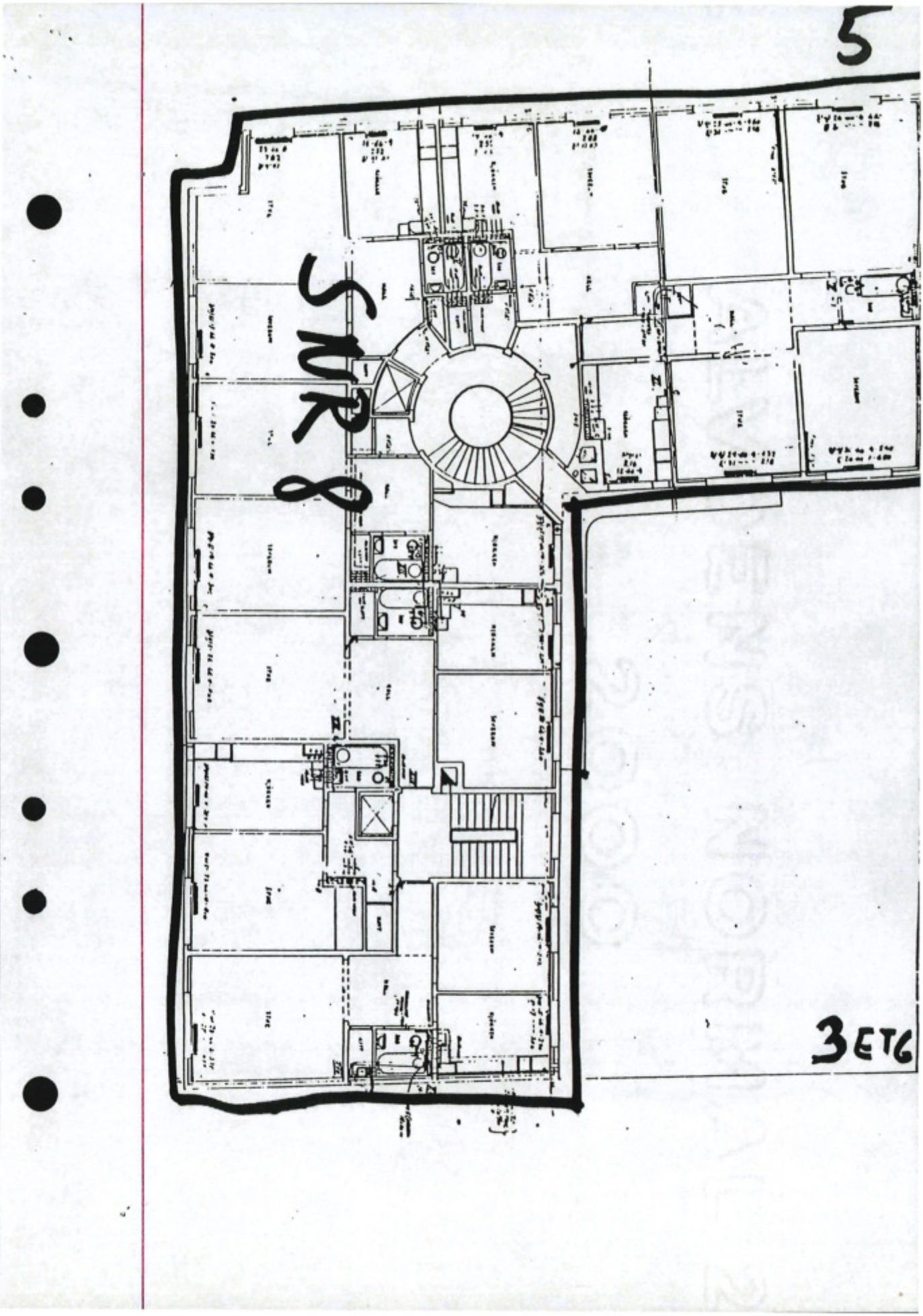
Avskriftens riktighet bekreftes

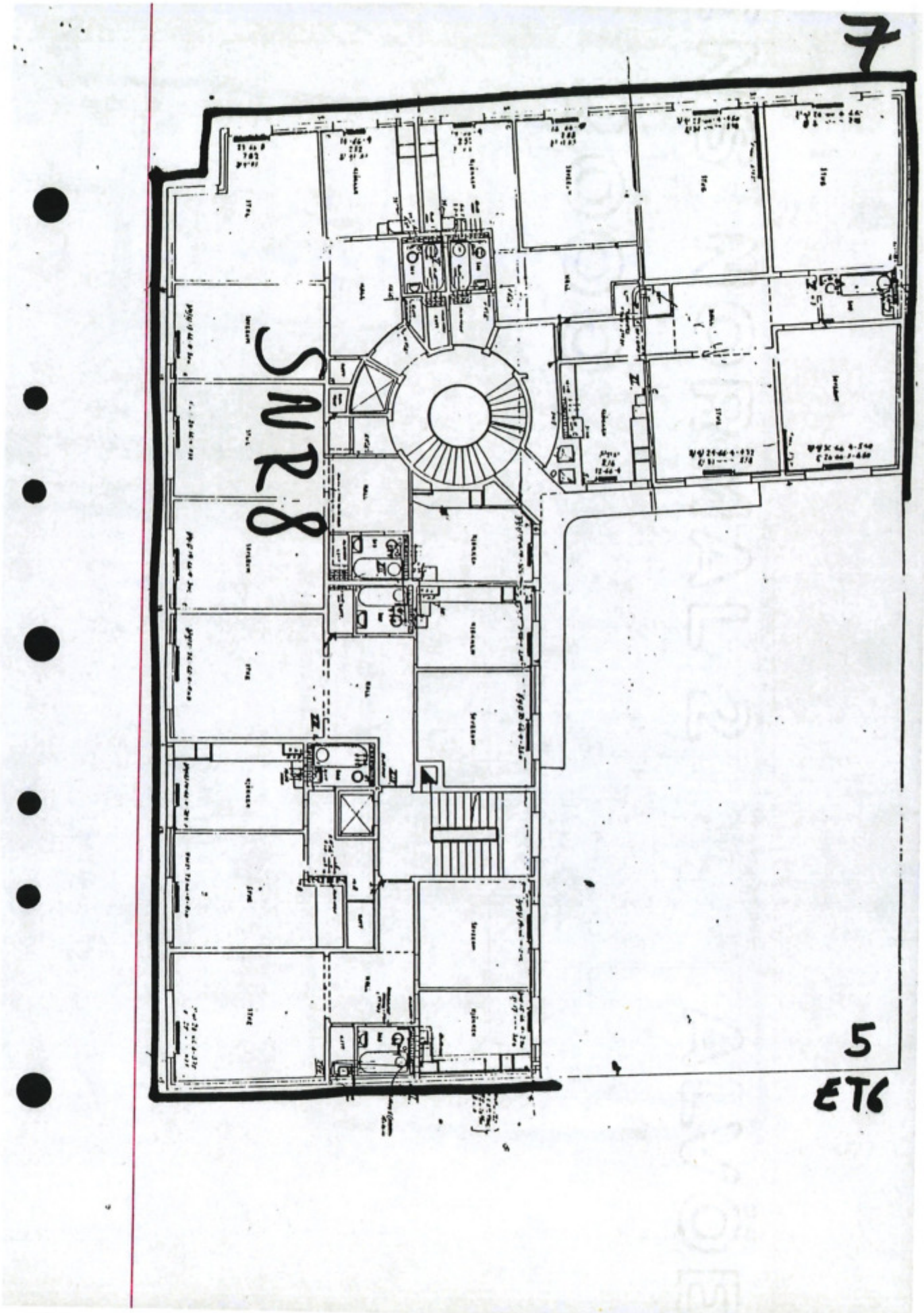
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

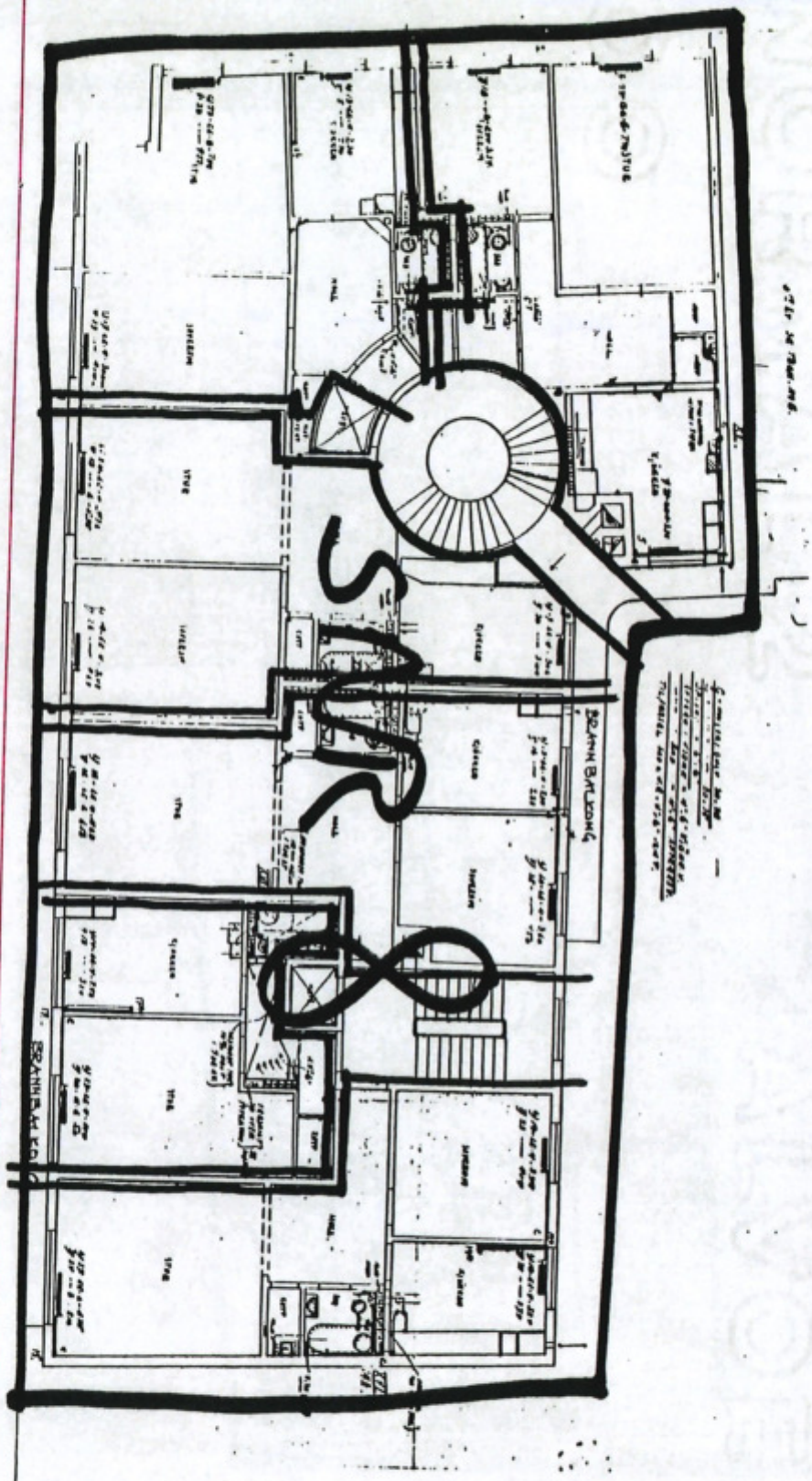

7
6
215/332
215/330
215/290
215/23
215/288
215/22
215/266
20
Hegde-
haugen
politistasjon
215/286
215/17
215/20
215/19
Bogstadveien
Henrik Wergelands
gate
215/21
535
525
10150
39
37
40
42
46
47
53
55
BORETTSLAGET BOGSTADVEIEN 39, OSLO 3
MÅL, 1:500
OSLO, 27.2.83
PER LIE ARKITEKT MNAL
STOLBERGVEIEN 29E OSLO 6 275887


SNR 7
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 6
SNR 4
SNR 5
2
Kjeller


3
PORT
INNGANG
5
6
11
3
2
SUR
7
INNGANG
1
1 ETG


5
SNR 8
3 ETG


7
SNR 8
5
ETG


9
7

01

DAGBOKFØRT

18.FEB.85 009819

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0463 (Felix Green)
Vår referanse: 3806870/26883688
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 49

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1295749	200	8.4.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	20	0	1

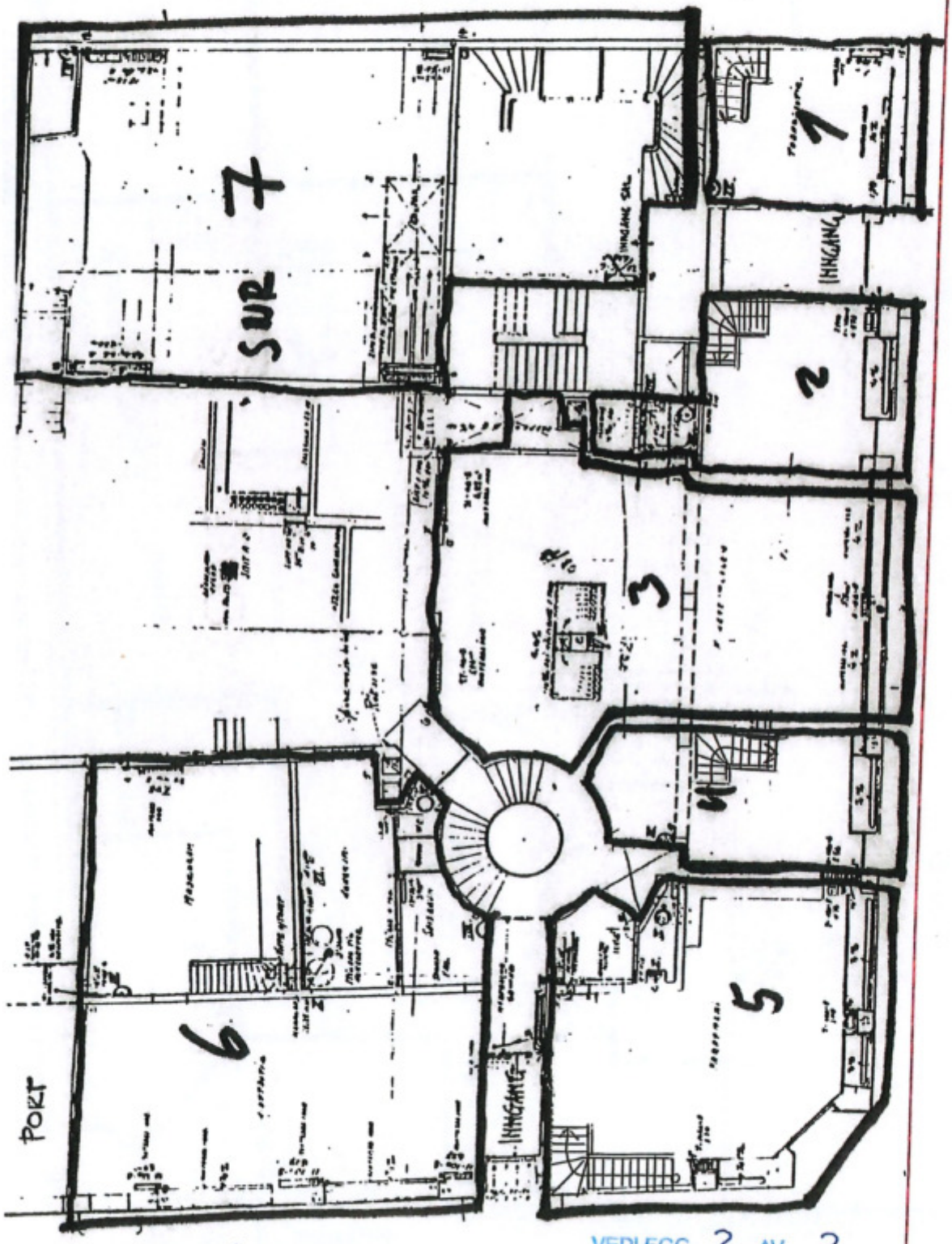
[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



PLAN 1. ETASJE
GNR 215 BNR 20

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Oslo 7/7-23		MARTIN RUSTØY
5	Oslo 7/7-23		MARTIN RUSTØY
6	Oslo 12/9-23	E.S. Møllen	ELISABETH MØLLEN
2	Oslo, 06.12.23		LARS HEFFERMEHL
4	Oslo, 10.01.24		OLE EIKELAND
7	Oslo, 08.12.2023	Rita Olsen Wiik	RITA OLSEN WIIK
7	Oslo, 11.01.2024		FRANK SØNDERGAARD

Dato	Innsenderens underskrift
25.09.2023	Rita Olsen Wiik

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 04.04.2024 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL Enger
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Rita Olsen Wiik, styreleder i Sameiet Bogstadveien 39	210662[redacted]	985 907 587	99 49 52 99
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Fuglehauggata 14	0260	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	215	20	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3	810 703 342	Octopus Eiendom AS	1/1
5	919 110 244	Octopus Eiendom II AS	1/1
6	160851[redacted]	Elisabeth Møllen	1/1
	985 907 587	Sameiet Bogstadveien 39	
2	991409580	Heffco Eiendom AS	1/1
4	924548185	Okamo Bogstadveien 39 AS	1/1
7	955250559	Borettslaget Bogstadveien 39	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
3	N	95	B
5	N	87	
6	N	294	
2	N	55	
4	N	53	
7	N	532	
		Nevner = 4810	

Rettet opp etter avtale med Rita O. Wiik og Knut Jarle Wiik 23.2.2024 Kjetil Enger

Dato	Innsenderens underskrift
25.09.2023	Rita Olsen Wiik

FESTEAVTALE

619206 - 0673 FDIV Festeavtale Bogstadveien 39

Sak

Person:	Stein A. Rugtveit	Registrert:	27. mai 2025 11:38
Firma:		Sist endret:	28. mai 2025 10:40
Kategori:	Forvaltning	Avsluttet:	
Prioritet:	Middels	Eier:	KS
Klient:	2270		
Klientperson:	0		

Stein A. Rugtveit - 27. mai 2025 11:38 (Ekstern)

from: "Stein A. Rugtveit" <stein@dropsdesign.com>
to: ks@obf.no
cc: Rita Olsen Wiik <riolsen1@online.no>, Knut Jarle Wiik <kjw1@online.no>

Attn Kjetil Sørensen
OBF

Ref Generalforsamling Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 26.05.2025

Viser til note 17 i regnskapet Borettslaget Bogstadveien 39. Sender som avtalt nødvendig oppdatering av noten til neste generalforsamling.

KORT;
Festekontrakten har et spesielt vern pga at det er til boligformål, da gjelder Tomtefesteloven fullt ut.

Dette betyr;
Vedlagt skriv fra EBY 04.05.20 hvor det fremgår at forlengelsen av feste ikke lenger er tidsbestemt etter 14.juni 2022, men er erstattet med at feste løper til eventuelt til eventuell oppsigelse fra sameiet, eller
at de velger å innløse festetomten (les til evig tid). Det bekreftes også at reguleringen av festeavgiften skal skje på basis av konsumentpris indeksen.

Viktig å vite;
Hvis en festet tomt som opprinnelig ble brukt til boligformål, endres til i hovedsak bedrive næringsvirksomhet vil det kunne medføre at tomtefestelovens vern faller bort, og EBY kan hevde kontraktsbrudd. Konsekvensen kan være at
Retten til forlengelse bortfaller, Begrensninger i festeavgift hvilket betyr det kan kreves regulering til markedspris, Vern mot oppsigelse bortfaller

Det er derfor viktig ikke omgjøre borettslaget til selveier, ikke endre bruken i sameiet uten først å søke juridisk bistand for undersøke de rettslige konsekvensene av tiltakene

mvh
Stein A Rugtveit

Vedlegg: "Forlengelse av festeforhold Bogstadveien 49.pdf"

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Ferdig attestert 16-933

Anmeldelse
13 leiligheter

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 39 Bogstadveien

Indlevert 17 juli 1931

Attestert
Duplikat mdl Brandkasser

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænder og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-bestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17de juli 1931

Opmaalingsv. nr. 617
Mott. 21. JUL. 1931

614.
31. J/DH.

Oversendes herr reguleringschefen.

Grensene er merket blått på blad 1.

Der påhviler grunnen Kr.2900.00 i repartisjon for grunnerhvervelse til Bogstadveien.

Oslo opmålingsvesen, 21. Juli 1931.

1050

2

1060
31 PH/O

Bogstadveien 39

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringss- og byggelinjer er inntegnet på bl. 1 med grønt.

Bogstadveien er regulert i 25,o m. bredde. Schultz gate er regulert i 12,5 m. bredde med 3,75 m. tilbaketrukket byggelinje på vestsiden.

Gatene er oparbeidet og der henvises til de bestående høideforhold. Arealanlegget springer ca. 0,9 m. frem foran reguleringslinjen.

Oslo reguleringsvesen den 30/7 1931.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
002253 - 1 AUG 1931
RØRLEGGERAVD.

Aa.P/HA.

J.nr. 2253/1931. Matr.nr. 39 Bogstadveien.

Sendes herr bygningschefen.

Kjellergulvenes høider approberes efter den foreliggende plan hvorpå arkitekten her på kontoret har avmerket de forskjellige høider.

Det høieste kjellergulv, +30.90, må avgrenses med en tvergående drensøje som legges under det laveste tilstøtende kjellergulv på den side av skillet hvor kjellergulvet er høiest.

Med hensyn til ledningenes størrelse og arrangement forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes hertil til approbasjon.

Oslo vann- og kloakkvesen den 7. august 1931.

Bygn.chefens l.nr. 1095
mottat 10 AUG 1931 31

pr.

3

Oslo bekjendt til tilbakelse

1085/1931

Oslo 11/8-31

A. Fleeland

Ad: 39 Bygstadveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71, 75 og 76 anbefales innvilget. Entreer, haller og bad må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon.

W.C.reglene må følges, undtagen hvad angår kravet om direkte lys. Der må sørges for en effektiv ventilasjon av salen.

Kjøkkeninnredningen skal være flyttbar. Der må enskaffes dobbelt opvaskkum av metal med koldt og varmt vann, samt anledning til koking av serviset. Kjøleskap eller særskilt rum for opbevaring av mat.

Forsåvidt de på tegningen anførte butikker skal anvendes til utsalg av matvarer, må der innsendes særskilt bygningsanmeldelse.

Oslo hilserød, den 24 august 1931.

Bygn. chefens I.nr.:
mottatt: 25 AUG. 1931

25 AUG 1931

Odd Sundt
bem.

M.d. til innstilling
Oslo 26/8 31
Ørnulf Knutsen

Tilbakesendes bs. byggesaks-Kontor
Der tilkt. ønsk i henh. t. § 7 fra:
A. § 89 for manglende tilstrekkelig adkomst til 2 trapper
B. § 71 for gesimshøiden 2, 73 2 for den tilbakeliggende etasje (byggets rådet)
C. § 85 1 for manglende avstandsvegg
Den tilkt. byggesaks rådet ønsk fra:
D. § 75/76 2 for gårdsrommets areal
E. § 75/76 4 for sidebygning

4

~~F.~~ § 69 1ste for balkongenes lengde og avstand fra nabo i fasade mot Bogstadveien

~~De~~ tilsv. reguleringsrådets vedtak fra ~~6~~ 69 2den for avvikelse fra brukt hjørne i de øvre etasjer.

Videre bemerkes:

1. Fasadene må godkjennes
2. Der må ved tilb. beregninger redegjøres for forskjellige konstruksjonsdeler
3. Sentralvarmeanlegg må absolutt anmeldes for klokke.
4. Heisanlegg — — — kjeleinspektør.
5. Kjøpel forbrandingsanlegg må spesialanmeldes
6. Centralopvarmingsanlegg — — — —
7. Forslaget for ~~til~~ vegges isolasjon må godkjennes
8. Der må redegjøres for isolasjon av flate tak
9. Gjerdejernene kan ikke anbefales for
10. og de under A, B, C, D, E, X og K nevnte anordninger er utelukket
11. og de under pkt. X-2-5-6-7 og 8 nevnte forhold er ordnet.

Oslo 1/9 31. G Berge

1085/(45)

Fasaderådet hørt i møte 11te d. besluttet:
„Anbefales godkjennet"
Oslo 11/9 31
A. Kielland

VANN OG AVLØP

Skjema E

Stryk overflødig tekst.

Melding, j.nr. 1161/61

12.2.

13

Til Oslo vann- og kloakkvesen.

I matr.nr. 39 Bogstadveien gr.nr. ..... br.nr. .....

eier A/S Bogstadveien 39 leieboer .....

i ..... etasje, oppgang ..... ønskes følgende arbeid besiktiget 2 / 2 19 62

Vann: Utvendige ledninger .....

utvendig hovedstoppekran — vannpost — utvendig kupplingskran — vannmåler .....

innvendige ledninger .....

.....

Kloakk: ~~Utvendige ledninger~~ .....

~~drenering~~ ..... ~~gårdskum — renseanlegg — bensinutskiller~~

innvendige ledninger i Bilde brønn

Vannet ønskes påsatt / 19 Oslo 2 / 2 19 62

Sam Hansen

Autorisert rørleggermester

Fylles ut av vann- og kloakkvesenet

Besiktiget 12 / 2 - 19 62 - Arbeidet var – ikke – iorden. Følgende mangler er påtalt på arbeidsplassen og meddelt rørleggermesteren: .....

Fragment på bunnk, som går til sluk og takvannsrør ikke m/ramme

Bør skift gitt Dybvik pr. tel.

Oslo 1 / 1 19 .....

Kontrollør

Bl. nr. 755.
Lager hos
RICH. ANDVORD
Oslo
11-59.

Oslo kommune Byarkivet

Skjema E.

Stryk overflødig tekst.

Melding, j.nr. 1161/61

Innsp. i Jm. VL/1696.

1-WC-

12.3.13

Til Oslo vann- og kloakkvesen.

I matr.nr. 39 Bogstadveien gr.nr. ..... br.nr. .....

eier Bogstadveien 39 leieboer .....

i 1. etasje, oppgang ..... ønskes følgende arbeid besiktiget 9/4 1962

Vann: ~~Utvendige ledninger~~ .....

utvendig hovedstoppekran — vannpost — utvendig kupplingskran — vannmåler .....

innvendige ledninger .....

Bergstrøm av 2 stk. W.C. i kjeller. Demontert

Kloakk: ~~Utvendige ledninger~~ 1 stk. W.C. i pakkerom i forretning Bogstadveien

drenering ..... gårdskum — renseanlegg — bensinutskiller

innvendige ledninger .....

Vannet ønskes påsatt 7/4 1962 og W.C. Oslo 7/4 1962

kan i bruk samme dag.

Hans Markussen

Autorisert rørleggermester

Fylles ut av vann- og kloakkvesenet

Besiktiget 12/4 1962. – Arbeidet var – ikke – iorden. Følgende mangler er påtalt på arbeidsplassen og meddelt rørleggermesteren: .....

.....

.....

Oslo 1 19.....

Kontrollør

Bl. nr. 755.

Lager hos
RICH. ANDVORD
Oslo
11-59.

Oslo lokalarkiv

Skjema E. (Tidligere skjema 3 a og 6 a). 188/51 Overflødig tekst strykes.

Innf. Jordet

Til Oslo vann- og kloakkvesen.

Besiktigelse av nedenstående spesifiserte arbeider i eiendommen matr. nr. 39.

Bogstadvn: gate bedes foretatt tirs dag den 22/2-51

Vannledningsarbeider:

Besiktigelse av vannledning — ~~vannmåler — hovedstoppekranarrangement~~ 12.4 15

til Kjølemaskin i kjeller for Pølsemaskin.

og ønskes vannet påsatt fra den 22/2-51

Når stoppekranarrangementet skal besiktiges skal stoppekranens beliggenhet alltid opgis på skjemaets bakside.

Kloakkledningsarbeider:

Besiktigelse av grunnledninger utenfor bygningen, kloakkledninger under kjellergulv — drenering

Christian Wisbech a/s
Autor. rørlegger

Oslo den 19/2 1951

Jens P. Tronskar,
Autorisert rørlegger.

Ovenstående arbeider blev besiktiget Tors dag den 22/2 1951 og var arbeidet — ~~ikke~~ — iorden. ~~Funne~~ mangler blev påtalt og rørleggeren tilskrevet den ..... på blankett nr. .....

Oslo den 22-2 1951

Kontrollør

Luftledning for Jetsamler brutt. Pølsemaskinen fått beskjed om å gå igjennom ledningen. Rein? Besiktet på stedet 28/2 51

A/S O.F.A. - IV 50 - 2000.

Oslo lokalhistorie

Skjema F. (Tidligere skjema 3 og 6 b).

Overflødig tekst strykes.

847/32

Til Oslo Vann- og kloakkvesen.

Hovedbesiktigelse av rørleggerarbeidet i min eiendom matr.nr. 39

Bogstadveien ~~gate~~ bedes foretatt Tors dag den 6-10 1932

På omstående side er samtlige i eiendommen forefinnende tappe- og avløpsinnretninger som skal besiktiges spesifisert.

Vannet ønskes påsatt fra den 1-9-32

Vannklosettene ønskes tatt i bruk fra den 1-9-32

Undertegnede, som eier av eiendommen, garanterer for at de, av Oslo Vann- og kloakkvesen ved approbasjonen av bygningsanmeldelsen og ved approbasjonen av rørleggeranmeldelsen i tilfelle forlangte erklæringer er innlevert — til tinglesning — og at den fornødne dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6 er meddelt av formannskapet.

Oslo den 29/9- 1932.

BOGSTAD BOLIGSELSKAP
BOGSTADVEIEN 39
Eier

Autorisert rørleggermester.

Ovenstående anlegg blev besiktiget Tors dag den 11/10 1932 og var arbeidet — ikke — iorden. Fundne mangler blev påtalt og eieren samt rørleggeren tilskrevet den 193 på blankett nr.

Oslo den 12/10 1932

Kontrollør.

Skjema D. (Tidligere skjema 5).

11. DEC. 1931

12 Wilh. Blandyraff.

Overflødig tekst strykes.

13.1.1.

3.21

Til Oslo Kloakkvesen.

For matr.nr. 37 Bogstadveien gate, tilhørende Boligproduksjon

bedes nedenfor nevnte arbeide utført fre - dag den 11/12- 19 31

Innlegning av 15½ m/m (6") grenrør på 6/0 m/m (24") hovedkloakk i

Bogstadveien gate for avløp fra eiendommen.

Betaling for arbeidet kr. vedlegges.

24.6 videlokk.

Forgrening til og med 15" ledning kr. 2,00.

" over 15" " - 2,50.

Forgreningens beliggenhet er vist på skjemaets bakside.

Norden P.S. Oslo den 11/12- 19 31

[redacted] Rørlegger

Aut. rørleggermester.

Emil. Rudolf.

OSLO * 4068 * 31 VANN & KLOAKVESEN

Anm. Nødvendig hjelpemannskap til arbeidets utførelse holdes av vedkommende rørleggermester og må være på arbeidsstedet til fastsatt tid. Arbeidet vil bli utført i tiden mellom kl. 12 og kl. 4 em.

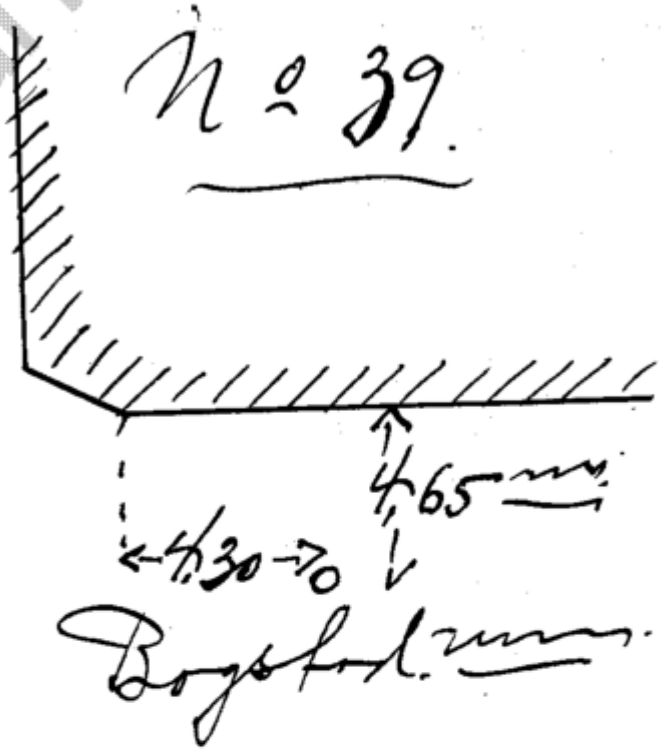
Oslo lokalarkiv

Forgreningens beliggenhet.

1. 1.21

13.2.

Oslo lokal høyde



Skjema C. (Tidligere skjema 2). 13. DEC. 1937 13.3. 12 Overflødig tekst strykes.

St. G. Jensen

Avstengt den 3/12- kl. .....

Påsatt „ ..... kl. .....

(Utfylles av Vannverket).

Til Oslo Vannverk.

For matr.nr. 37 Dyrstadmo gate, tilhørende Byggeforb. Dalsgrend

bedes nedenfor nevnte arbeide utført fors dag den 3/12 1937.

Vannledningen i Schultz gate ~~avstenges~~ maskinanbores

for innlegning av stikkledning.

Anboringsmaskine — ~~kan~~ — bedes medbragt og betaling for samme kr. 1.oo vedlegges.

Stoppekranens og anboringens beliggenhet er vist på skjemaets bakside.

Oslo den 3/12 1937

Fredrikstad 9.5.

[redacted] Rørlegger

Aut. rørleggermester.

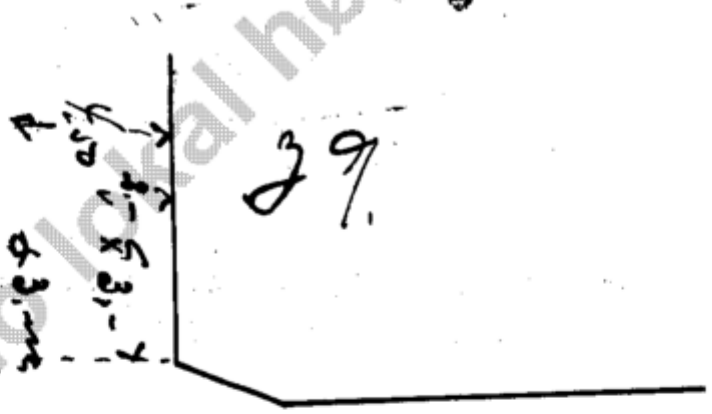
p.p. Ernst Pedersen

OSLO 4068/31 VANNVESEN

Anm. Nødvendig hjelpemannskap til arbeidets utførelse holdes av vedkommende rørleggermester og må være på arbeidsstedet til fastsatt tid. Arbeidet vil bli utført i tiden mellom kl. 12 og kl. 4 em.

Oslo Byarkivet

Stoppekran ... og ... beliggenhet.



Oslo lokal høyde

Skjema C. (Tidligere skjema 2).

30. SEP. 1931

13.5

Overflødig tekst strykes.

Avstengt den 30-9 kl. 13.

Påsatt „ — " — kl. 15

(Utfylles av Vannverket). C. Olsen

Til Oslo Vannverk.

For matr.nr. 39 Bogstadveien gate, tilhørende Oslo kommune

bedes nedenfor nevnte arbeide utført ons. dag den 30/9- 1931

Vannledningen i Schultzgate gate avstenges, ~~maskinanbores~~

for Utligning av Gjæringsledning

Anboringsmaskine — ~~has — bedes medbragt og betaling for samme kr. 1.00 vedlegges.~~

Stoppekranens og anboringens beliggenhet er vist på skjemaets bakside.

Borden P. 5 Oslo den 30/9- 1931

Oslo [illegible]

L. Larsen

Aut. rørleggermester.

2304/31.

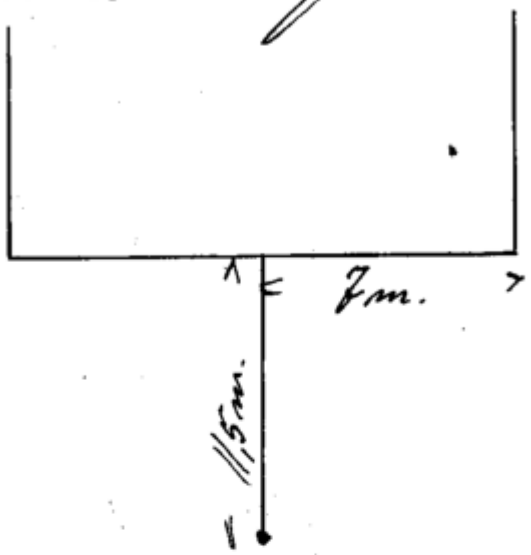
Anm. Nødvendig hjelpemannskap til arbeidets utførelse holdes av vedkommende rørleggermester og må være på arbeidsstedet til fastsatt tid. Arbeidet vil bli utført i tiden mellom kl. 12 og kl. 4 em.

Oslo Byarkiv Bevyde

~~Stoppekranens~~ Fellesboligens beliggenhet.

Schildtgate.

Målene er fra Bokstadveien 41



Oslo lokalhistorie

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 39B
Andelsnr. 30 Orgnr. 955250559 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0463

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 45 80 94 71

E-post: felix.green@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater