BOGSTADVEIEN 9B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Takst - Bogstadveien 9B
Energimerke
Innkalling til ordinært sameiermøte
Protokoll årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Meglerbrev
Seksjonering
Våningshus
Arealbekreftelse
Erklæring
FerdigattestBruksendring
FerdigattestTilbygg
Våningshus - Eksdok 1937
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159240720

Selger 1 navn
Yan Wang

Gateadresse
Bogstadveien 9B

Poststed	Postnr
OSLO	0355

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

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: 159240720

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet gjorde vedlikehold av fasaden i januar 2023 for å fikse skader og lekkasje

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

Beskrivelse: Del av parkettgulvet er skjevt i området rundt døren i stua

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installert ny vifte på badet i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 159240720

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet gjorde rehabilitering av fasade og utbedring av skade i kjeller i januar 2023
Arbeid utført av	OBOS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159240720

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159240720

E-Signing validated

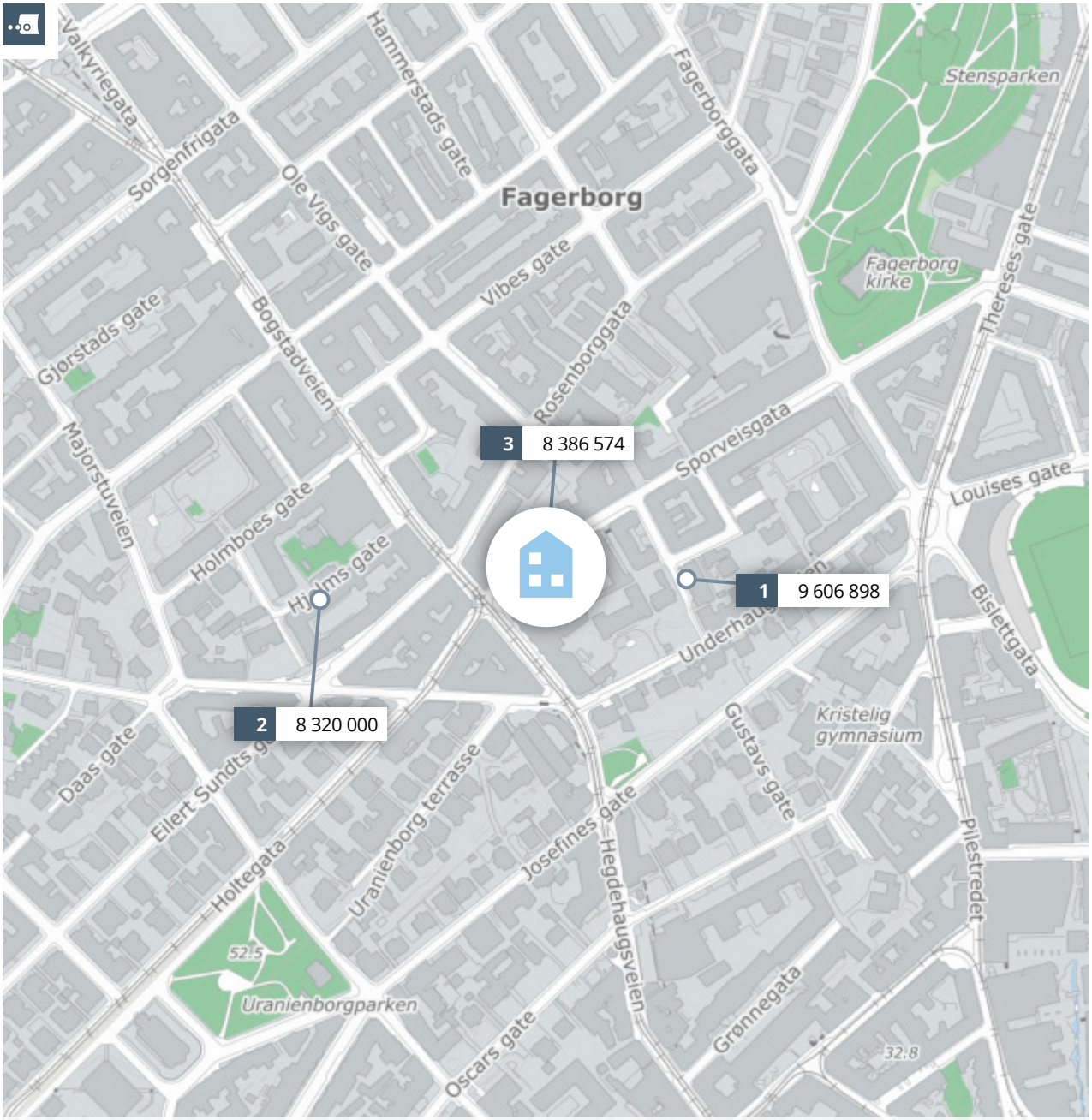
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yan Wang	3a91e37d18b70dd136e95e8 3632a9e84cfa687cb	10.10.2024 23:12:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159240720

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BOGSTADVEIEN 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 29.10.2024

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: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 214 BNR 20 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

7 750 000

149 925	7 899 925	103 947
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	76 m²
BRA	79 m²
Byggeår	1937

Fellesutgifter	6 123
Formue	49 103
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Underhaugsveien 11 A 81 m² 1939 5. etg 3 sov			01.07.2024	8 990 000	**9 600 000**	6 898	9 606 898	**118 604**
2	Hjelms gate 6 B 76 m² 1935 3. etg 3 sov			16.10.2024	7 990 000	**8 320 000**	0	8 320 000	**109 474**
3	Bogstadveien 9 B 73 m² 1937 6. etg 3 sov			04.08.2024	7 950 000	**8 250 000**	136 574	8 386 574	**114 885**

Bogstadveien 9B - En lys og stilren 4-roms leilighet med ettertraktet beliggenhet i ett av byens mest attraktive områder. Leiligheten er tidsriktig og har en svært god takhøyde som gir rommet en god atmosfære. Leiligheten ligger i byggets 4 etasje og har et svært hyggelig utsyn. Leiligheten har gjennom de seneste årene blitt oppgradert , og leiligheten holder derfor en gjennomgående god standard med moderne løsninger.

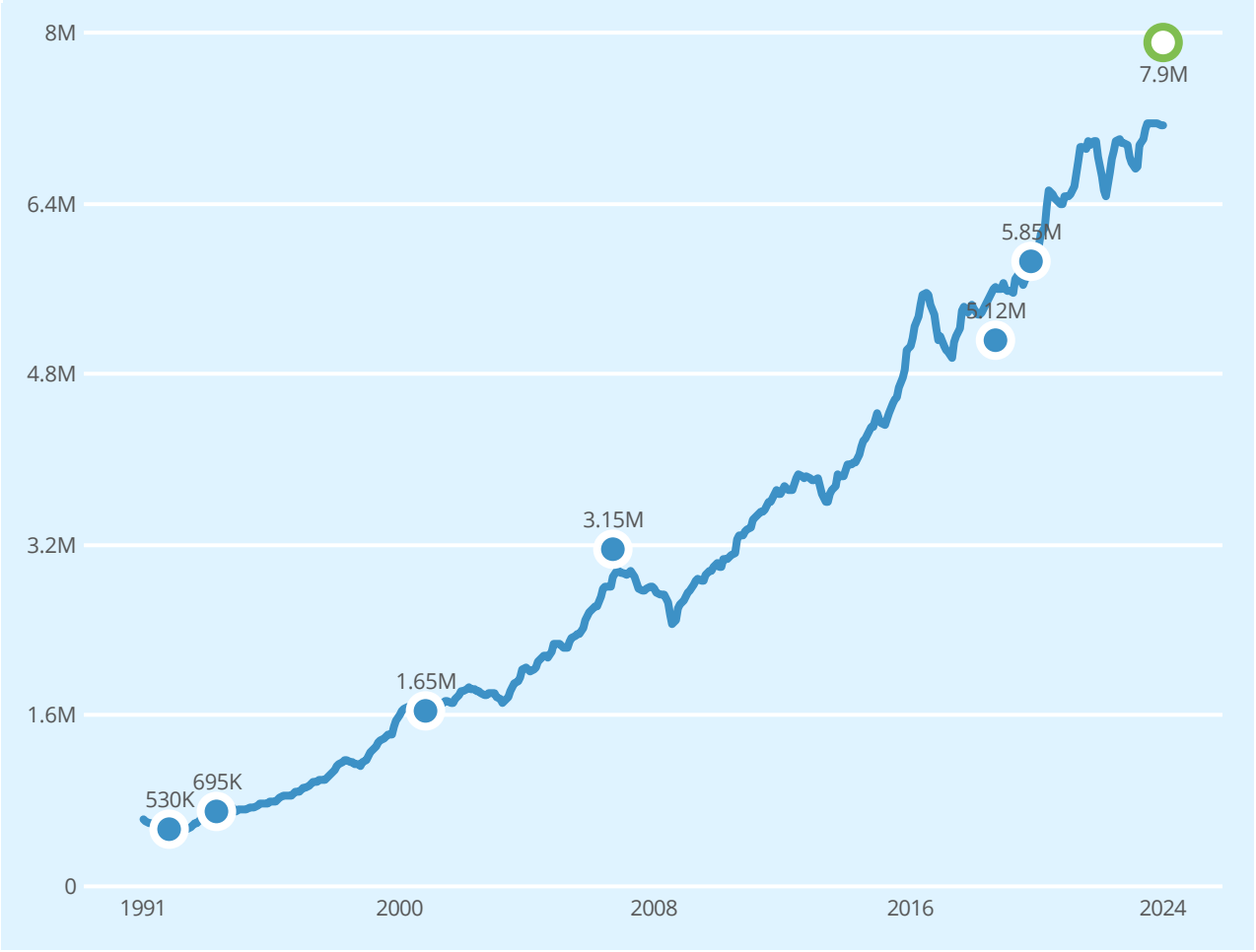
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.03.2020	20.07.2020	04.09.2020	5 900 000	5 850 000	0	5 850 000	2
06.05.2019	31.05.2019	27.08.2019	5 320 000	5 120 000	0	5 120 000	
12.01.2007	31.01.2007	08.03.2007	3 200 000	3 150 000	1 469	3 151 469	
27.12.2000		27.12.2000	-	1 650 000	-	1 650 000	
09.03.1994		09.03.1994	-	695 000	-	695 000	
16.07.1993		16.07.1993	-	265 000	-	265 000	3
14.09.1992		14.09.1992	-	530 000	-	530 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Andre objekters omsetningshistorikk tilsier at dette er riktig.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 802 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

7.8M
7.6M
7 422 000 Salgspris i snitt
7 267 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 313 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
118 081 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

103 947 Bogstadveien 9 B Totalpris 7 900 000

TAKST - BOGSTADVEIEN 9B

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bogstadveien 9B
0355 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 16/10/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Yan Wang
Seksjonsnummer:	19
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1937
Tomt:	1161 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Yan Wang
Befaringsdato:	15.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med varierende blokkbebyggelse fra forskjellige tidsperioder. Kort gangavstand til Slottsparken, Bislett stadion og Bogstadveien med tilhørende kollektivtilbud.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 6 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser og fast fjell. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en saltakskonstruksjon og antatt tekket med korrugerte stålplater. Vinduer med 2-lags glass med varierende årstall.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2020 og overflatene i boligen fremstår i stor grad med normal slitasje med hensyn til alderen. Flisene på kjøkkenet har misfarginger på overflaten. Badet ble pusset opp i 2020 med blant annet ny membran, sluk og inventar. Flere bemerkninger vedrørende fallforholdet, sprekker i flis og generelle skader og slitasje på overflatene.
Kjøkkeinnredning fra IKEA med enkelte fuktskader på skapvange og bunnplate.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,66 m.
Port-telefon.
Heis.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Åpen peis i stuen.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet og på kjøkkenet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2020: Leiligheten ble pusset opp.
- Nytt våtrom og ny kjøkkeninnredning.
- Nytt elektrisk anlegg
- Overflatene ble oppgradert.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	3	0	0	0	0
4. Etasje	76	0	0	2	76	0
SUM BYGNING	76	3	0	2	76	0
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, spisestue, gang, bad, kjøkken og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr 14: 2,58 kvm.
Loftbod: 3,8 kvm gulvareal. Loftbodens areal er ikke målbart pga lav takhøyde og er dermed ikke oppført som BRA-e.
Balkong: 2,4 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer eller garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Mindre skjevheter i etasjeskilleren ble målt og bygningsdelen er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600. TG 1 settes på bakgrunn av dette.
Stue og spisestue: Avvik på opptil 7 mm.
Soverom og gang: Avvik på opptil 10 mm.

Åpen peis i stuen. Tilstrekkelig avstand til brennbart. Ingen synlige sprekkdannelser i peiskappen eller i pipeløpet. Ukjent om det har blitt utført en piperehabilitering siden byggeåret.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Yan Wang.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

16/10/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2020 med flislagte vegger og slett himling.
Sprekkdannelser i fugen mellom vegg og himling forekommer, samt i sementfugene på vegg. Svertesopp i dusjen og misfarginger. Servantskapet, dørbladet og karmen har fuktskader på nedre del, dette er ofte et tegn på at ventilasjonen i rommet ikke har vært tilstrekkelig i forhold til den høye luftfuktigheten som kan forekomme på et bad. Merkbart trekk i ventilen ved papirtest.
Mekanisk vifte er ettermontert. Tilstrekkelig luftespalte for tilluft er etablert i underkant av dørbladet til baderomsdøren.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Sprekt flis ved dusjen. Misfarginger og svertesopp i dusjen, samt misfarging på gangflaten til gulvet. Bom i flis ble påvist foran servantskapet. Dørterskelen svikter ved belastning. Avskallet flis ved dørterskelen/servantskapet.
Fallforholdet i dusjen ble målt til mindre enn 1:100 og det var områder som var tilnærmet flate. Risiko for vannansamlinger.
Fallforholdet på resterende gulv veksler mellom å være flatt og ha et fall i retning av dusjen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk fra 2020 med tilhørende vannlås. Det ble observert en banemembran og klemring i sluket. Membranen var delvis synlig under klemringen. Membranen ble også observert i kassen ved stoppekranene. Det bemerkes at kassen til stoppekranen er et svakt punkt i membranen da overgangen mellom vegg og gulv er brutt på dette punktet. Kassen er forøvrig plassert i våtsonen til dusjen. Våtsonen strekker 1 meter ut fra dusjdørene.
Gjennomføringen til avløpet fra servanten er ført ned i støpen, men går ikke videre ut i sluket. Dette medfører at membranen er brutt på et sted som ikke er synlig. Punkter hvor rør går igjennom en membran må være forseglet med en mansjett slik at overgangen er tilstrekkelig tett, mansjetten/membranen må også føres minst 25 mm over ferdig gulv.
Gjennomføringene av vannrørene gjennom flis og servantvange fremstår som grovt utført. Sluket er plassert nærmere enn 30 cm fra veggene.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur og vender mot naboer. Fuktsøk avga ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2020 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash og slette fronter. Opplegg for vaskemaskin. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med utkast til friluft. Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert. Hvis kursen til platetoppen ble trukket om eller flyttet på i 2020, så skal det monteres en komfyrvakt.

Merknader: Overflaten til benkeplatene har stedvise hakk og merker, samt limrester eller lignende som sitter fast i overflaten foran kjøkkenvasken. Skader på bunnplaten under kjøkkenvasken.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble oppgradert i 2020 og fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje forekommer og dette må forventes da boligen er brukt. Overfladisk slitasje på flisene på kjøkkenet.

Merknader: Enkelte av de innvendige dørene subber mot karm og dørterskel, justering anbefales.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1989 og 2020.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2020. Nyere inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Beslaget under dørterskelen til balkongdøren er ikke ført inn i blikksporet og en tykk fuge er istedenfor påført.
Overgangen mellom beslaget og dørterskelen har åpninger og løsninger som fremstår som ufagmessig. Utvendig belistning er ikke malt og består kun av grunnet treverk.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 89 cm og er lavere enn datidens og dagens krav til rekkverk. Datidens krav er minimum 90 cm og dagens krav(TEK-17) er 100cm.
Balkongen består av en utkragende betongkonstruksjon. Betongen har stedvise forekomster av grønske, men ingen særlige tegn til sprekkdannelser.
Gulvet har et fall vekk fra ytterveggen og i retning av rekkverket.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i leiligheten består av kobberrør og forkrommede kobberrør(bad). Badet ble pusset opp i 2020 og vannrørene stammer fra denne oppussingen, men på kjøkkenet er de eldre og ble ikke skiftet ut.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet, alle hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Ukjent om det har blitt utført en rehabilitering av vann-og avløpsrørene i blokken. Dette kan være aktuelt på kort sikt da avløpene har høy alder hvis de fremdeles er originale.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Radiatorene i leiligheten er av både nyere og eldre dato. Originale bygningsdeler må forventes. Det ble ikke opplyst om feil på radiatorene av hjemmelshaver. Dokumentasjon på utskiftning eller service ble ikke fremvist.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres i hovedsak på en naturlig oppdrift og det er montert en ventil i gangen og en ventil med en mekanisk vifte på badet. Friskluftsventiler er montert i vindukarmene og i underkant av vinduene. Flere av ventilene i underkant av vinduene er malt igjen eller blokkert. Enkelte av ventilene i vinduskarmene er malt over. Disse bør kunne stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hjemmelshaver opplyser at anlegget ble trukket om i 2020 i forbindelsen med oppussingen av leiligheten. Det ble ikke fremvist en samsvarserklæring for utførte arbeider på el-anlegget i leiligheten og denne bør innhentes fra tidligere eier eller utførende firma.
Det er ikke montert en komfyrvakt på kjøkkenet og dette er et krav hvis kursen er trukket om eller hvis stikkontakten til platetoppen har blitt flyttet.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget. En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens bruk. Det er oppført en lettvegg i stuen og disse rommene var tidligere et stort rom merket med "hall" og "stue". Ved oppføringen av lettveggen så mister den innerste stuen dagslyset og dette medfører at rommet ikke tilfredsstiller kravene for dagslys da rommet er tiltenkt varig opphold.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Hjemmelshaver opplyser at det er en nedgravd oljetank på eiendommen, men at det ikke foreligger et krav fra kommunen om utbedring/sanering.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Svertesopp i dusjen og misfarginger generelt. Fuktskader på servantskap, dørblad og dørkarm. Sprekkdannelser i fugen mellom vegg/himling, samt i sementfugene på vegg.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholdet på gulvet er ikke tilstrekkelig og det ble målt flate partier i dusjen, samt at fallforholdet på hele gulvet forøvrig er for slakt iht TEK-17. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses som ikke tilstrekkelig, dvs mindre enn 25mm. Sprekt flis ved dusjen. Misfarginger og svertesopp i dusjen, samt overfladisk slitasje på gangflaten til gulvet. Bom i flis ble påvist foran servantskapet. Dørterskelen svikter ved belastning. Avskallet flis ved dørterskelen/servantskapet.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse mangler. Avløpet fra servanten går igjennom banemembranen på et punkt som ikke er synlig da røret ikke går ut i sluket. Utførelsen av badet er ikke dokumentert og det anbefales at dette innhentes slik at utførelsen av membranen, sluk og rørgjennomføringer kan etterses. Rørkassen hvor stoppekranene er montert er et åpent område i membranen og er plassert i våtsonen til dusjen. Forsiktighet med vannsøl mot dette punktet da overgangen mellom membranen på gulvet og veggene ikke er overlappet nede i kassen.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Overflaten til benkeplatene har stedvise hakk og merker, samt limrester eller lignende som sitter fast i overflaten foran kjøkkenvasken. Skader på bunnplaten under kjøkkenvasken. Fuktskader på nedre del av skapstammen ved kjøleskapet.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Utvendig belistning og beslag rundt vinduene i stuen bør etterses. Belistningen må males og beslaget under balkongdøren er ufagmessig utført. Vinduene fra 1989 passerer snart forventet levetid og utskiftning bør forventes.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket ble målt til 89 cm høyt og er lavere enn datidens krav. Dagens byggtekniske forskrift(TEK-17) krever en rekkverkshøyde på minimum 100 cm, men kravet er ikke tilbakevirkende og er kun til informasjon. Grønske på overflatene, vedlikehold/rens anbefales.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kobberrørene på kjøkkenet er eldre enn 2020 og kan forventes å ha passert forventet levetid på ca 30 år. Anlegget som ble skiftet ut i 2020 er udokumentert.
6.3	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Friskluftsventilene som er malt over eller blokkert bør åpnes opp igjen slik at luften kan sirkulere. Ved å benytte en mekanisk vifte på et anlegg som er beregnet for naturlig oppdrift, så må dette godkjennes av styret. Ved bruk av en mekanisk vifte så kan dette forstyrre avtrekket til naboene som benytter samme sjakt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

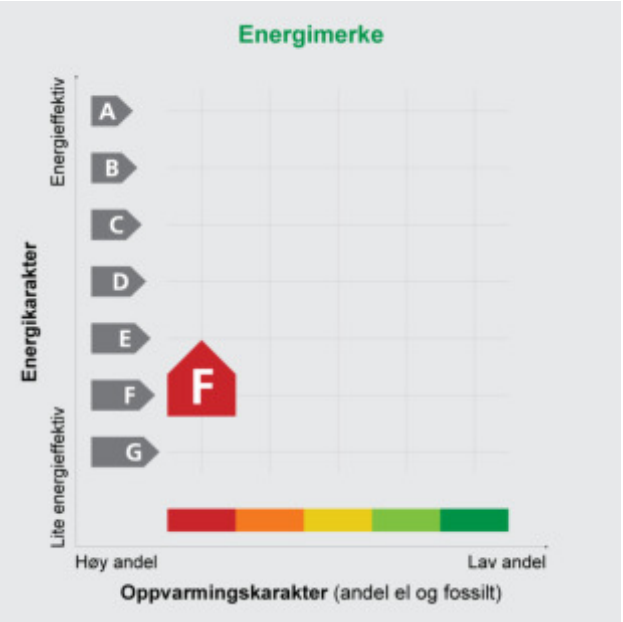
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Bogstadveien 9B
Postnr	0355
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	20
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1001239
Dato	06.05.2019



Innmeldt av	S B

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bogstadveien 9B
Postnr/Sted: 0355 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.05.2019 13:36:05
Energimerkenummer: A2019-1001239
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: S B

Gnr: 214
Bnr: 20
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Til Sameierne i Boligsameiet Bogstadveien 9

Innkalling til ordinært sameiermøte i Boligsameiet Bogstadveien 9

Sted; Møtet avholdes på Teams – link sendes separat

Tid: 30 april kl. 2000

Agenda;

1. Konstituering
   - Registrering av deltagere og fullmakter
   - Valg av møteleder
   - Valg av referent
   - Valg av sameier til å signere protokoll
   - Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Godkjenning av årsregnskap 2023 og budsjett 2024
   - Vedlagt Regnskap 2023
   - Vedlagt budsjett 2024
   - Vedlagt revisors beretning

3. Årsmelding 2023
   Styret har hatt 1 styremøte og har hatt god kontakt på mail og telefon når det har vært saker å ta opp.
   Det har vært skade i portrommet som vi i samarbeid med styret bv 7 og bv3/5 som nå er fikset av Ketils Bygg og Boligservice AS.
   Vi trenger nye beholderskap for søppel da de gamle er ødelagte.
   Sammen med styret bv7 jobber vi med å finne ny leverandør.

4. Godtgjørelse til styret
   - Kr 100.000 er lagt inn i budsjett og er foreslått. Styret selv fordeler honoraret.

5. Andre saker
   - Det har ikke kommet inn saker til behandling fra sameierne

6. Styret består av styreleder og 3 styremedlemmer
    - Styreleder: Sissel Anita Hagen. Styremedlem: Kim Johnsen, Carl Emil Bullberg og Morten Hiemeyer. Styret er ikke på valg i år.

7. Annet – avslutning av møtet.

Sameier som ikke kan delta, men som ønsker å gi fullmakt, kan gjøre dette ved å sende mail til styrets leder på bogstadveien9@hotmail.com. Her må navn, seksjonsnummer og til hvem fullmakt gis og eventuelt hva beslutning er.

Oslo, 17.04.2024

For Styret i Boligsameiet Bogstadveien 9

Sissel Hagen
Styreleder

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Bogstadveien 9

Mandag 17.04.2023 på teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Sissel Hagen

1.2 Valg av referent

Som referent ble valgt: Morten Hiemeyer

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Odd Fauske

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	6
Antall fremlagte fullmakter:	3
Totalt:	9

Som representerte 44 % av eierbrøken

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskap for 2022 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av budsjett 2023

Vedtak: Godkjent

3. **Årsmelding 2022**

Årsmelding styret for 2022 ble presentert og tatt til etterretning

4. **Godtgjørelse til styret kr 100.000**

Vedtak: Godkjent

5. **Andre saker**

Techem-tilbudet ble enig om å avvente dette da det er endel usikkerhet rundt dette

6. **Valg**

På valg er: Sissel Hagen (leder)
Carl Emil Bull Berg (medlem)
Kim Johnsen (medlem)
Morten Hiemeyer (medlem)

6.1 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Sissel Hagen for 2 år.
Valgt ble: Carl Emil Bull Berg for 2 år.
Valgt ble: Kim Johnsen for 2 år.
Valg ble. Morten Hiemeyer for 2 år

Etter årsmøte fikk styret følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:
Leder:	Sissel Anita Hagen	Bogstadveien 9
Medlem:	Carl Emil Bull Berg	Bogstadveien 9
Medlem:	Kim Johnsen	Bygdøy Allé 5
Medlem:	Morten Hiemeyer	Colbjørnsens Gate 1

Sissel Hagen
Møteleder

Morten Hiemeyer
Referent

Odd Fauske
Valgt til signatur av protokoll

Sissel Hagen

Odd Fauske

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET BOGSTADVEIEN 9

1.Generelt

1. Hver seksjonseier er ansvarlig for at følgende husorden blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre seksjonseierne orden, ro og hygge.

2.Parkering

Parkering, bilreparasjoner og vask er ikke tillatt i gården, seksjonseierne plikter å gjøre dette kjent for besøkende og leietakere. Styret kan gi vaktmesteren tillatelse til å parkere i gården.

3.Bruk av balkonger og terrasser

1.Balkonger og terrasser må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær. ~~Dog~~ på balkongen og terrassen er det tillatt å lufte og tørke tøy under brystningshøyde og slik at det ikke sjenerer naboene.

4.Søppel

1. Husholdningsavfall: alt søppel skal pakkes godt inn.

2.Papiravfall: Papiravfall skal kastes i søppelkassen merket «Papir»

3. Avfall som ikke går inn i gjennom lukene på søppelkassene skal ikke settes ved siden av container.

5.Kjelleren og loftet

Kjeller- og loftsboder må holdes rene. Ting som har sjenerende lukt skal ikke oppbevares i bodene. Hvis det søles, må vedkommende gjøre rent etter seg. kjeller og loft skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass

6.Trappeoppgangene

1. Risting av tøy i trappeoppgangene er forbudt. Det er ikke tillatt å foreta lufting ut i trappeoppgangene gjennom entrédøren.

2. Taklukene skal holdes lukket. Ingen har adgang til taket.

3.Barn skal ikke leke i oppgangene.

4.Ytterdører, kjellerdører og loftsdører skal være låst hele døgnet.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

8. Leiligheter:

1. Leiligheten skal ikke brukes slik at der fører til sjenanse for andre

2. Fjerne snø og is fra balkongen/ terrassen

3.Alle rom skal holdes oppvarmet slik at vann i ledninger ikke kan fryse.

4. Unngå unødig støy mellom kl. 23.00-07.00.

5. Ved selskapelighet etter klokken 23.oo må hensyn til naboer. Naboene bør varsles på forhånd

6. Håndverksmessig arbeid innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07-20 på hverdager, lørdager kl.10.00-18.00. Ingen støy eller sjenanser på søndager og helligdager.

7. Musikkanlegg og TV må dempes slik at naboen ikke sjeneres.

8 Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernett/ internett

9.Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av sameieren.

10. Begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse lekkasje.

9.Veggdyrkontroll

Sameierne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkerlakker eller lignende i leilighetene.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, kan styret kreve at sameieren for egen regning gjør det som er nødvendig for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg som styret gir for å få dette utført.

10.Leie

1.Alle leieforhold må meldes styret.

2.Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av leilighet.

3.Seksjonseier har ansvar overfor boligsameiet for alle skader og ulemper boligsameiet eller sameiet får fra leietakere. Seksjonseieren er ansvarlig for at alle skriv, meldinger etc. fra styret blir sendt til leietakeren.

11.Rengjøring/ rydding

1. Trappevask utføres av innleid rengjøringsbyrå inngått av styret. Evt. Klager på rengjøring rettes skriftlig til styret på mail.

2. Ellers arrangeres årlig dugnad. Styret henstiller beboerne om å delta på årlig dugnaden hvor også uteareal ryddes og klargjøres for ny årstid.

II . Klager

Alle klager skal være skriftlige og rettes til styret. Bruk vår mail bogstadveien9@hotmail.com

000000000000

VEDTEKTER

V E D T E K T E R
for

Sameiet Bogstadveien 9
org. nr. 974987546

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 16.04.2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bogstadveien 9. Sameiet består av 37 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 214, bnr. 20 i Oslo kommune.

1-2 Sameierbrøk
Sameierbrøken er fastsatt som en brøk hvor teller utgjør seksjonens areal, mens nevneren er det samlede arealet av alle seksjonene i sameiet.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Parkeringer

Sameiet eier tre parkeringsplasser som kan leies ut til eiere i sameiet etter venteliste. Styremedlemmer har fortrinnsrett til å leie disse parkeringsplassene til samme sum som øvrige eiere. Fremleie av plassene er tillatt til leietakere av Bogstadveien 9

3-3 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-4 Godkjenning av seksjonseier og leietaker
Ved salg eller bruksoverlating av seksjon skal det på forhånd søkes styrets godkjennelse av ny seksjonseier eller leietaker. Søknaden skal være skriftlig og oversendes styret senest 14 dager før innflytting. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklige grunner.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenhetene slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulempe. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slik som

A inventar
B utstyr som vannklosett, varmt vannsbereder, badekar og vask
C apparater for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benk, innvendig dører med karmer
E listverk, skillevegg, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reprasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledninger. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignede som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekt og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær , innbrudd, eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skader i bruksenheten som sameier er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikeholdsplikt, inkluderende reparasjon og utskiftning i henhold til denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle være utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette har påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendig og innvendig fellesareal, inkluderende bygning og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiere vedlikeholdsplikt, jf. Punk 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig , og utbedring av tilfeldig skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheten slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke skaper vesentlige ulemper for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skade på bruksenheten, jf. Eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøte eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til oppvarming og varmtvann avregnes etter forbruk. Styret fastsetter et akontobeløp til dekning av kostnadene.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med ~~2~~ 1 varamedlemmer. Næringsseksjonene bør være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(3) Styret skal velges av årsmøte. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært **årsmøte** skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøte skal innkalles skriftlig som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

.- At eiene av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjon

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Inhabilitet

9-1 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 0g 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjons av 16.6.2017 nr. 65.

* * * *

MEGLERBREV

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 214 Bnr. 20 Snr. 19 i Oslo kommune
Adresse: Bogstadveien 9B, 0355 OSLO
Onr. 159-24-0720

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6123

Felleskostnader inkluderer Varme, Varmtvann, felles strøm, kom avgift vedlikehold, TV/Bredbånd, forsikring, admin, diverse

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 1030
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 5093

Utestående krav: 0 pr 29/10-24

Forsikret i Tryg Polisenr 8381926 Forfall 21.01.24 Betalt ok

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. Vedlagt
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det er også i 2025 vedtatt dobbel innbetaling av energi i perioden Jan - mai. *

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

* Tillegg vil utgjøre kr 967 pr måned basert på dagens a konto.
A konto trekk avregnes årlig, normalt i okt.

Eventuell annen informasjon:
Budsjett 2025 ikke utarbeidet enda.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	-
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja - styret
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	4000 + MVA
Innhenting av opplysninger	Kr	— " —
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		Faktura sendes

Styreleder i sameiet

Navn:	Sissel Hagen
Adresse:	B9
Telefon:	900 13 145
Fax:	
E-post:	Vogstadveien9@hotmail.com

Send svar til: **ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no**

Dato og sted: Oslo / 29/10-24

Forretningsførers stempel/underskrift

E. Riis-Johannessen

Yan Wang
BOGSTADVEIEN 9 B
0355 OSLO

Ligningsoppgave for 2023

ANDEL AV BOLIGSAMEIETS LIGNINGSMESSIGE POSTER

Inntekter:	kr 56
Fradragsberettigede kostnader:	kr 10 167
Annen formue:	kr 49 103
Gjeld:	kr 149 925

Boenhet

Gårdsnr:	214	Eiertid:	0101 - 3112
Bruksnr:	20		
Seksjonsnr:	19		

Oppgavegiver

Boligsameiet Bogstadveien 9 974 987 546
Postboks 7005 St. Olvas plass
0130 OSLO

Opplysningene i årsoppgaven er også sendt til likningsmyndighetene.

PRIVATMEGLEREN

Sameiet Bogstadveien 9B
v/ Norsk Eiendomsforvaltning AS

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
159-24-0720	Ulrik Tandberg Bøe	41 26 26 53	28.10.2024

Salg av eierseksjon i Sameiet Bogstadveien 9B

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Bogstadveien 9B, 0355 OSLO
Hjemmelshaver(e): Yan Wang
Eiendom: Gnr. 214 Bnr. 20 Snr. 19 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Ulrik Tandberg Bøe

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0720 (Thea Sofie Lian Hvam)
Vår referanse: 3603639/25092401
Bestilling: C3 2024-10-10 (4) 117

Dato
10.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
520275	105	12.11.1974	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	20	0	0

[ ] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/520275/105
Uthentet 2024-10-10 11:27

dok 202 75 / 74
avsdgift 12/11

BEGJÆRING
til
Byskriveren i Oslo

Gnr. 2 1 4 Bnr. 2 0

Som eiere av Bogstadveien 9, Oslo, begjærer vi herved eiendommen delt i 39 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.
Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha ideel andel av hele eiendommen Bogstadveien 9, som tilsvarer fordelingsbrøken. Hver seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet og boder.
Det forbeholdes sameiet panterett for Kr. 2.000.- på hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av leiligheten etterhvert stige betydelig, slik at beløpet Kr. 2.000.- vil sjenere en eventuel belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 80% av seksjonens lånetakst.
Sameierne har ikke ut- eller innløsingsrett og heller ikke oppløsningsrett.
Salg eller bortleie må godkjennes av sameiets styre som ikke kan nekte uten saklig grunn.
Ved vesentlig misligholdelse kan den som bor i leiligheten pålegges av sameiets styre å fraflytte denne.

Fordelingsliste:

LOKALER:

Seksjon	Nr.	Etasje	Brto. areal-m2.	Ant. bebo. rom	Kj. bod nr.	Loftsbod nr.	Sameiebrøk	Merknad
1	½	Kj.	273,0	0	0	0	546/6348	Kino
2	2	1.	482,0	0	0	0	964/ "	
3	3	1.	11,5	0	0	0	23/ "	Forretning
4	4	1.	12,5	0	0	0	25/ "	"
5	5	1.	12,5	0	0	0	25/ "	"
6	6	2.	185,5	0	20	0	371/ "	Restaurang
7	201	2.	90,5	3	9	10A	181/ "	Leilighet
8	202	2.	41,0	1	2	13	82/ "	"
9	203	2.	52,0	1	5 +6	0	104/ "	"
10	204	2.	46,5	1	37	25	93/ "	"
11	301	3.	93,0	3	18	1	186/ "	"
12	302	3.	40,0	1	3	14	80/ "	"
13	303	3.	36,5	1	1	9	73/"	"
14	304	3.	96,5	3	13	8	193/ "	"
15	305	3.	94,5	3	33	32	189/ "	"
16	306	3.	38,5	1	36	26	77/"	"
17	307	3.	42,0	1	27	24	84/ "	"
18	308	3.	87,0	3	29	17	174/ "	"

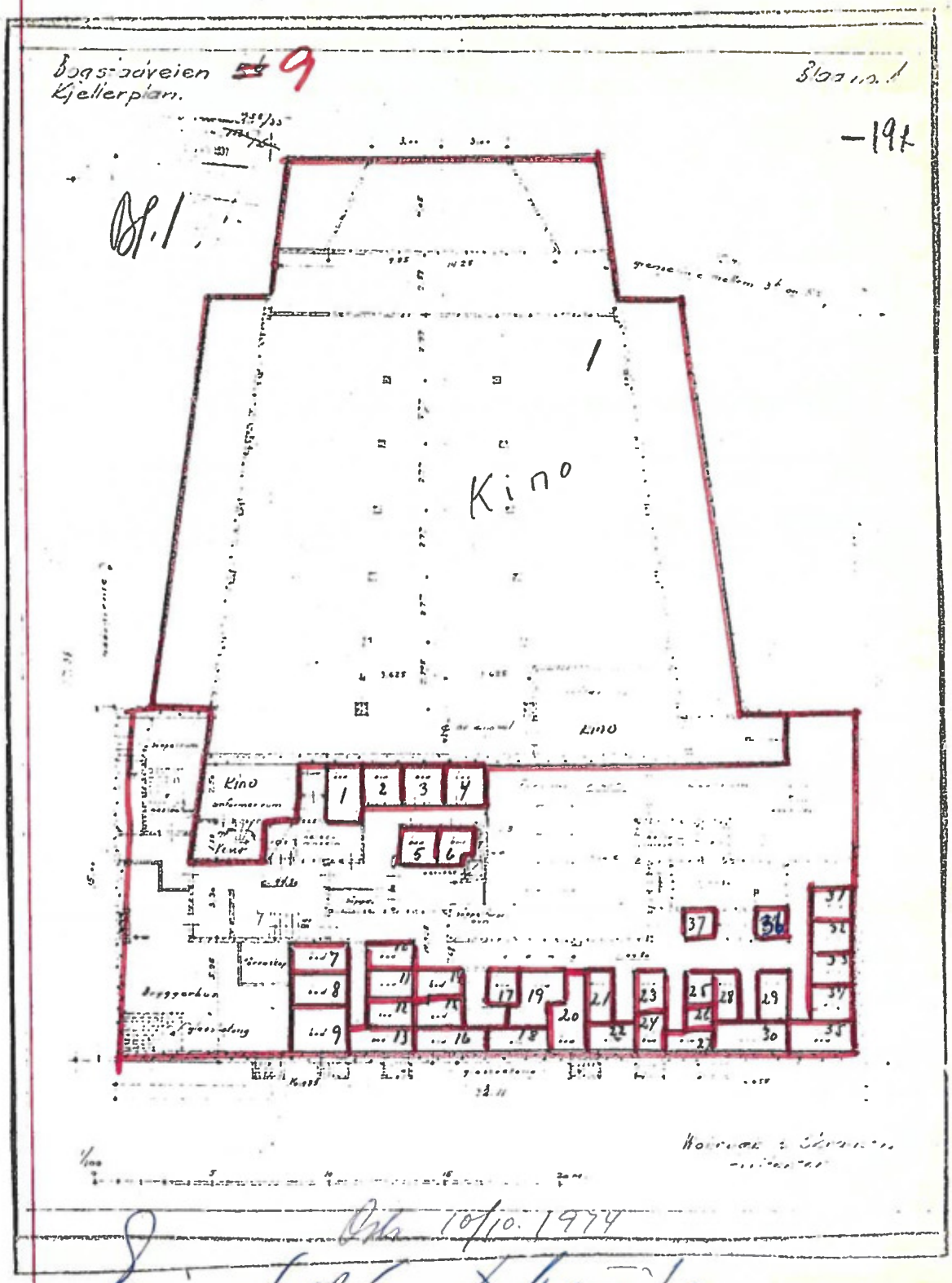
Sek-sjon	Nr.	Etasje	Bto. are-al m2.	Antall bebo. rom	Kj bod nr.	Loftsbod nr.	Sameie brøk	Merknad
19	401	4.	93,0	3	14	6	186/6348	Leilighet
20	402	4.	40,0	1	12	15	80/ "	"
21	403	4.	36,5	1	4	10	73/ "	"
22	404	4.	96,5	3	8	7	193/ "	"
23	405	4.	94,5	3	32	16	189/ "	"
24	406	4.	38,5	1	26	29	77/ "	"
25	407	4.	42,0	1	23	28	84/ "	"
26	408	4.	87,0	3	34	18	174/ "	"
27	501	5.	93,0	3	15	5	186/ "	"
28	502	5.	40,0	1	25	23	80/ "	"
29	503	5.	36,5	1	17	11B	73/ "	"
30	504	5.	96,5	3	19	4	193/ "	"
31	505	5.	94,5	3	31	22	189/ "	"
32	506	5.	38,5	1	28	27	77/ "	"
33	507	5.	42,0	1	24,	31	84/ "	"
34	508	5.	87,0	3	22	19	174/ "	"
35	601	6.	88,0	4	7	2	176/ "	"
36	602	6.	95,5	4	16	3	191/ "	"
37	603	6.	77,5	3	35	21	155/ "	"
38	604	6.	37,0	1	21	30	74/ "	"
39	605	6.	85,0	4	30	20	170/ "	"

W.C. i trappehus bak forretning 3 og 4 er felles for forretning 3 og 4.

Vedlagt følger signerte tegninger med tinglysningsgjenparter, situasjonskart samt erklæring fra Oslo Byplankontor.
Videre vedlegges sjekk Kr. 615.- for gebyr.

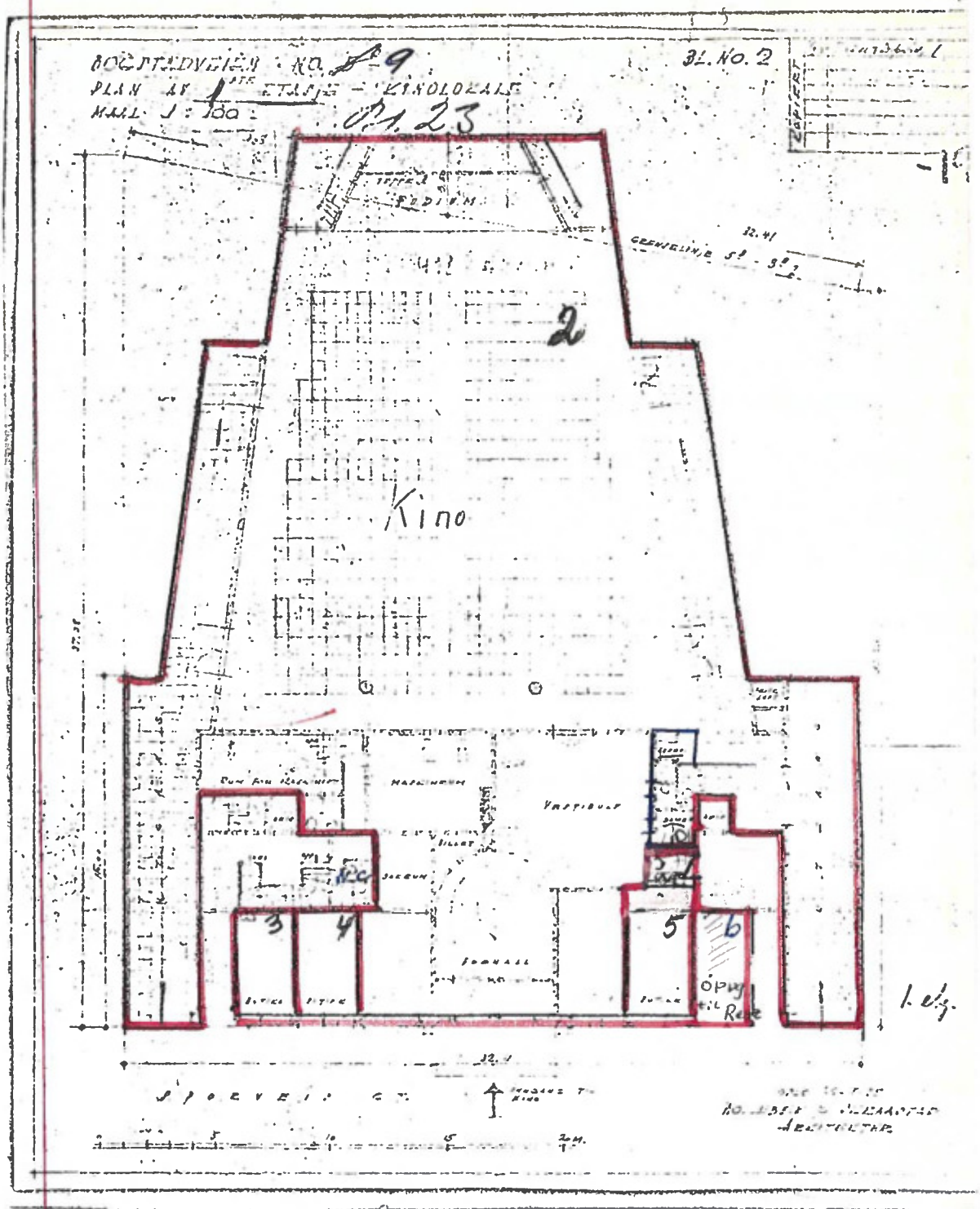
Med hilsen

Bilag.
Sjekk Kr. 615.-.



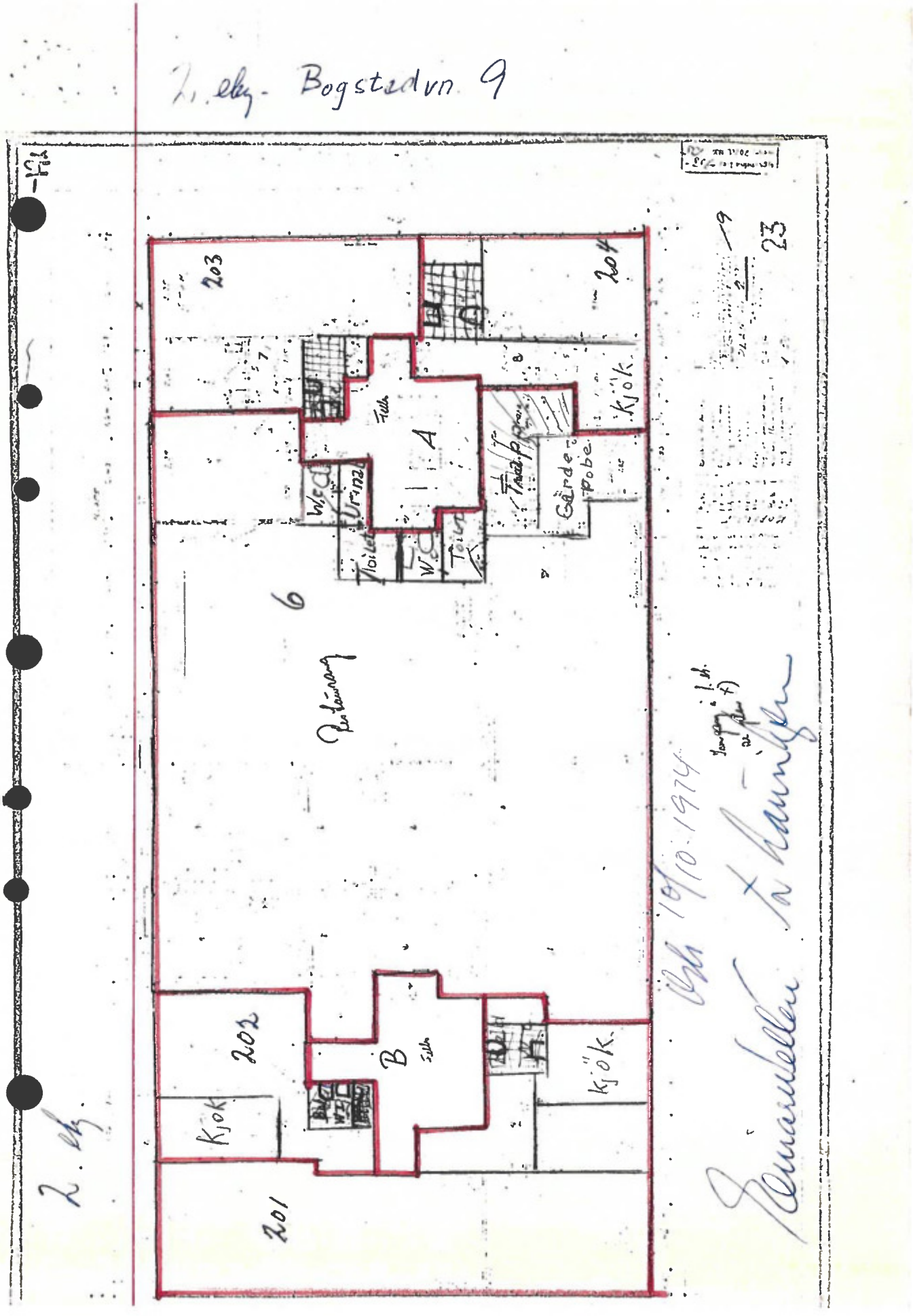
Oslo 10/10. 1974

Innmeldt for kontroll



Oslo 10/10 1974

Einar Hellen Lis Hamilton

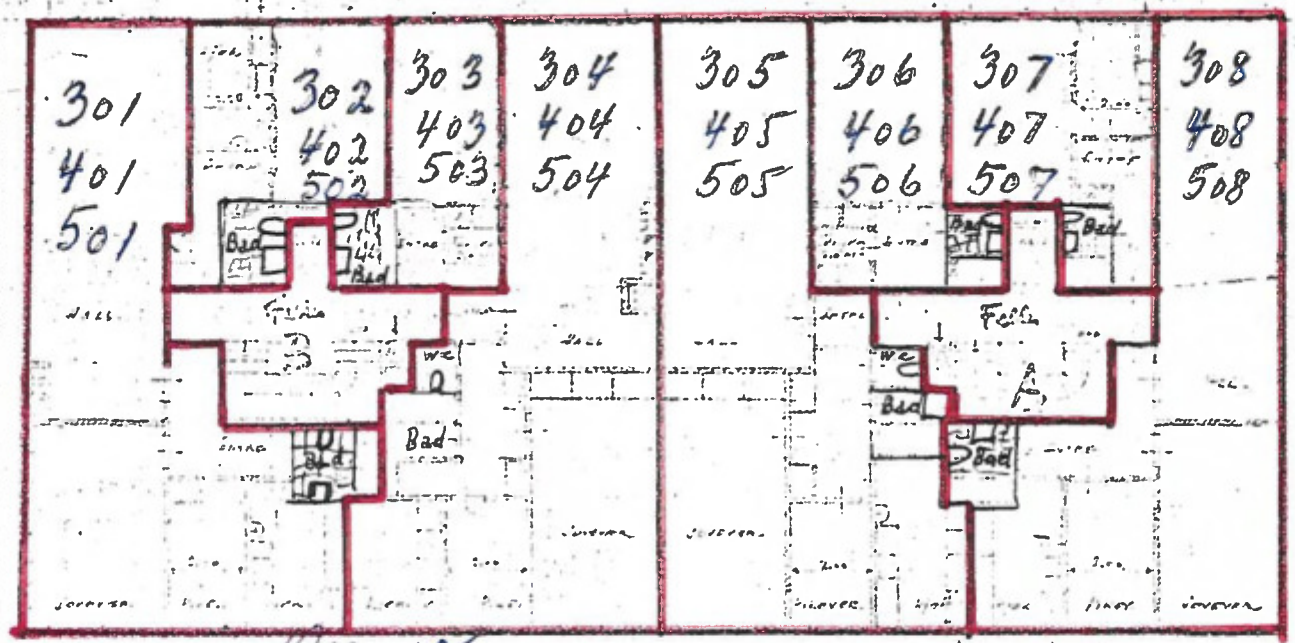

2. etg. Bogstadvn. 9
203
204
201
202
A
B
6
Kjøk
Kjøk
Kjøk
Gårdeb.
Trapp
Vask
Vask
Vask

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/520275/105
Uthentet 2024-10-10 11:27

BOGSTADVEIEN NO. 5-9
PLAN AV 3DJE – 4DE – 5TE ETASJE

BLAD NO. 4

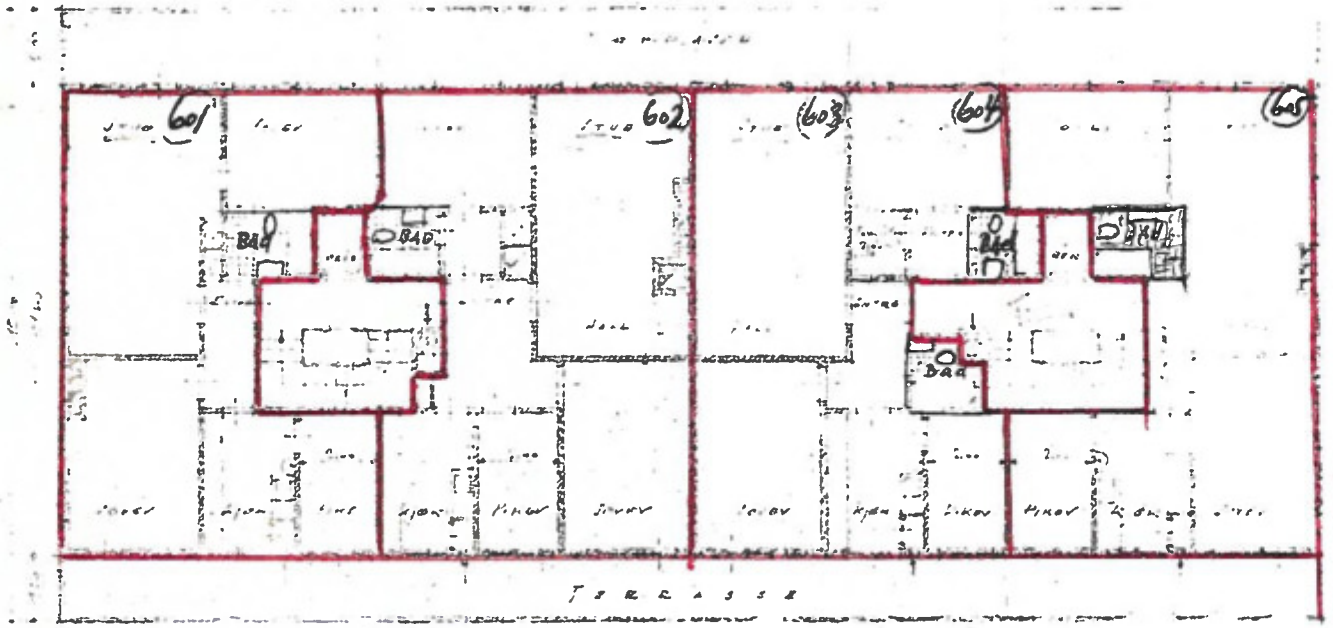
Gnr 157


301
401
501
302
402
502
303
403
503
304
404
504
305
405
505
306
406
506
307
407
507
308
408
508
Bad
Bad
Bad

Side 13 av 20
Attestert kopi av dok.nr. 1974/520275/105
Uthentet 2024-10-10 11:27
Kartverket

BOGSTADVEIEN NO. 129
PLAN AV 6TE ETASJE

Bf. 158



6 enheter

Oslo 10/10-1974

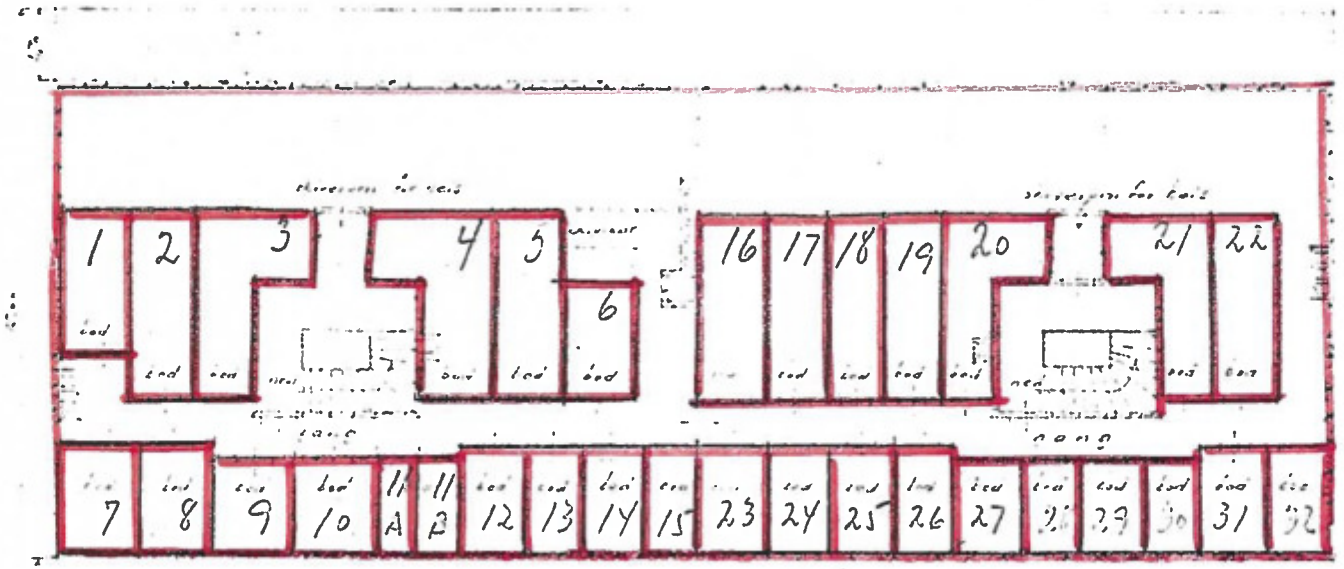
Arkitekter

Side 15 av 20
Attestert kopi av dok.nr. 1974/520275/105
Uthentet 2024-10-10 11:27
Kartverket

JØGSTADVEIEN NO. ~~5~~ 9

JUSTERT PLAN

Gnr. 189



Oslo 10/10 1974

1:500

Godkjent i kommunal arkitekt


Pm. 7.
Pm. 9.
Hegdehaugen skole
Stormtsgaten
Dronningens gate
Dronningens gate

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/520275/105
Uthentet 2024-10-10 11:27

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

3- OKT 1974

Thorup & Thorup
Arkitektfirma A/S
Wm. Thranesgt. 10

OSLO 1

Denne sak behandles av
ark. I. Gundersen.

Vår sign. IG/RS J. nr. 6862/74 Sak nr. Deres ref. Datum 30 sept. 1974.

Ved svar bes j. nr. (evtl. sak nr.) angitt

Vedr. Eiendommene Bogstadveien 7 og 9.
Deres brev av 18.9.74

Eiendommene er ifølge Vestre Bydelsplan III, S-132 av 3.2.39 regulert til boligbebyggelse. Bogstadveien 9 er i tillegg regulert med forretning i 1. etasje.

Soneplanen foreslår begge eiendommene regulert til ren boligbebyggelse med utnyttelsesgrad 1,0 - 1,5. Utover dette er ikke byplankontoret kjent med at det foreligger planer som berører eiendommene.

Detaljplanavdelingen

A.G. Bjerke

Caspar Tornøe

VÅNINGSHUS

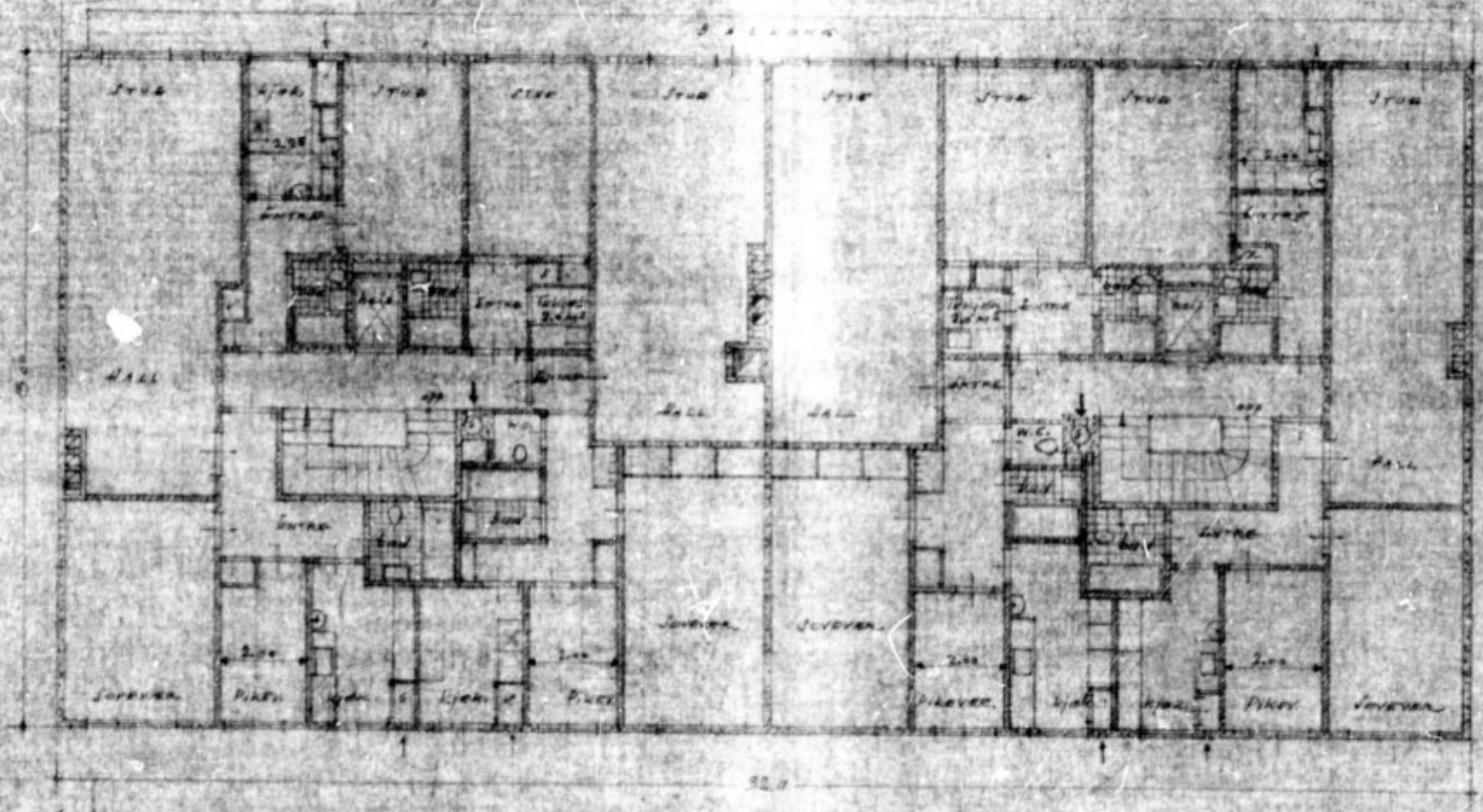
BOGSTADVEIEN NO. 5B
PLAN AV 3DIE - 4DE - 5TE ETASJE.

BLAD NO. 4

958/35

Bl. 157

-191



OSLO 26-7-35
WOLLEBÆK & SKRAASTAD
ARKITEKTER
REVIDERT 6-12-35

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
BOGSTADVEIEN 9B

Dato: 09.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499786
8101927

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 20

Vi viser til bestilling av 20241009 for BOGSTADVEIEN 9B.

GNR. 214 BNR. 20

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1950.

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

1170 m²

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

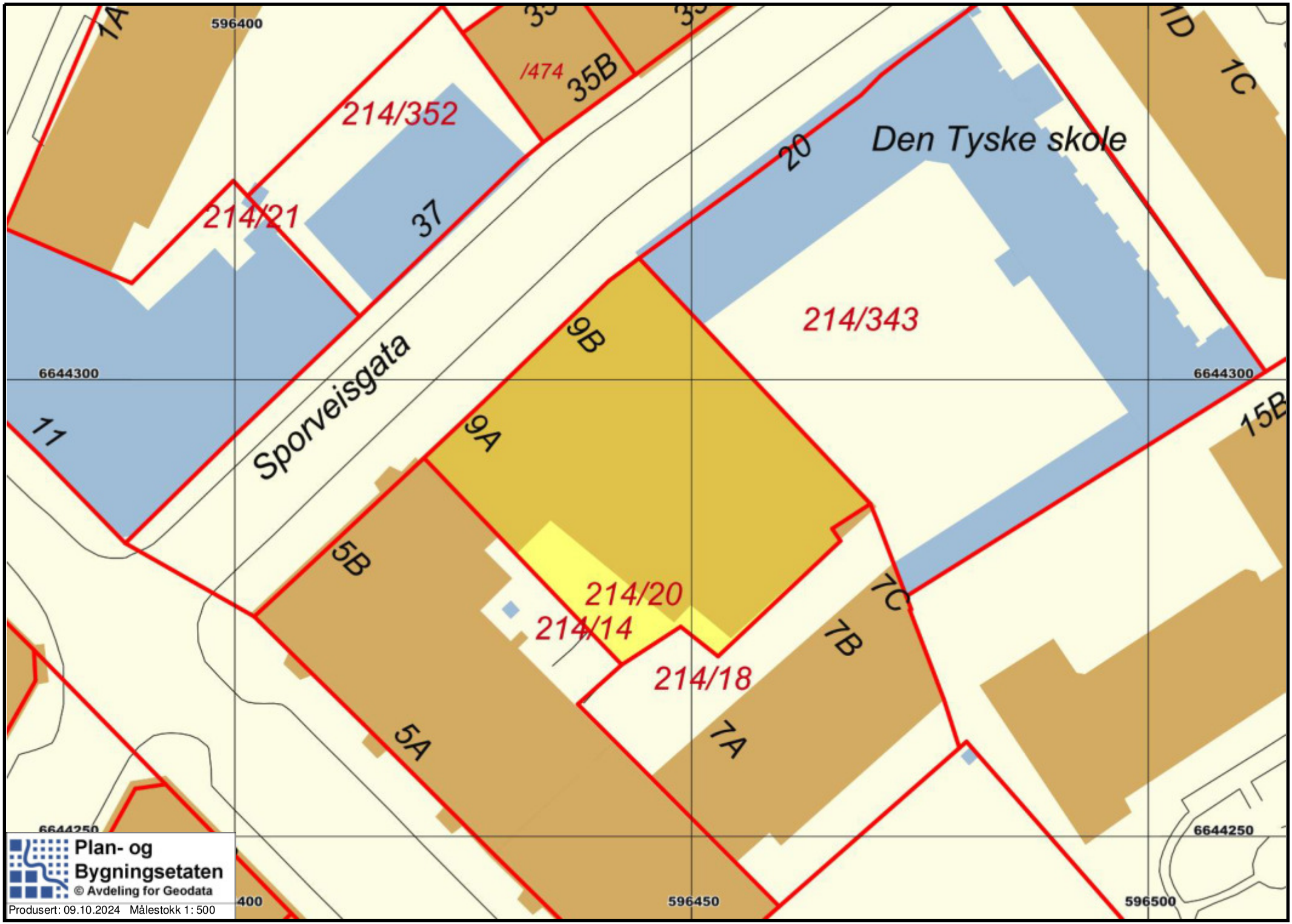
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596400
1A
214/352
/474
35B
214/21
37
20
Den Tyske skole
1D
1C
214/343
6644300
6644300
Sporveisgata
11
9B
9A
15B
5B
214/20
214/14
7C
7B
214/18
5A
7A
6644250
6644250
596450
596500
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.10.2024 Målestokk 1: 500

ERKLÆRING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0720 (Thea Sofie Lian Hvam)
Vår referanse: 3603860/25093559
Bestilling: C3 2024-10-10 (4) 122

Dato
10.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
517765	105	9.10.1974	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	20	0	1

[ ] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/517765/105
Uthentet 2024-10-10 11:28

nr 17765 1974
9/10

O V E R E N S K O M S T.

Gnr. 2 1 4 Bnr. 1 8 og 20

Undertegnede Tor Lauritzsen og Einar Wellén, som eiere av Bogstadveien 7 og Bogstadveien 9, erklærer herved at det for begge eiendommers felles fyringsanlegg, beliggende i Bogstadveien 9, skal tjene som felles fyringsanlegg for begge eiendommer uansett disse eiendommers eierforhold.

Alle utgifter forbundet med fyring og vedlikehold av anlegget fordeles med 37,85% på Bogstadveien 7 og med 62,15% på Bogstadveien 9.

O s l o, den 8. oktober 1974.

Einar Wellén Tor Lauritzsen

Vi bekrefter at Tor Lauritzsen og Einar Wellén egenhendig har undertegnet nærværende overenskomst og at de begge er over 20 år.

D.s.u.

..... f. 7.9.15
adr.: Sarbuvollvn. 38, Høvik

Anna Beate Monrad f. 28.11.18
adr.: Ths. Heftyesgt. 42, Oslo

FERDIGATTEST-
BRUKSENDRING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Resen Høegh og Bjørnebye Arkitekter A.S
Vibesgt 17
0356 OSLO

Dato: 29 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200007158-18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 9	Eiendom:	214/20/0/0
Tiltakshaver:	Crico AS v/ Christian Christensen	Adresse:	Knausveien 35, 3121 TØNSBERG
Søker:	Resen Høegh og Bjørnebye Arkitekter A.S	Adresse:	Vibesgt 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

for Line G. Bratløy
Karen Marie Glad Visnes
Avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

FERDIGATTEST-TILBYGG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40 **68 20 20**

JOD/tfn

Oslo, den 14. mars 1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bogstadveien 9.

Journalnr.
83/277

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
27.2.90

Bygningens art
Tilbygg.

Byggherre
Bogstadvn. 9, v/Chr. Christensen, Bogstadveien 9, 0152 OSLO 1.

Byggemelder
P.H. Scheen og L. Olsen Ark.kont. Sommerrogaten 17, 0255 OSLO 2.

Ansvarshavende
Siv.ing. Arne Lang, Hiltonveien 12, 1312 SLEPENDEN

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ © 14 ANGVORD

VÅNINGSHUS - EKSDOK 1937

Ferdig attestert 24/2-1937

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 958/35
OSLO

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger.

N.D.

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våninga- og kinobygning.

på matr.-nr. 5 B Bogstadveien

Innlevert 2. juni 1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 3. juni 1935.

Bygningsinspektør

Bogstadveien 5 B

Opm.chefen jr. nr. [illegible]
Mottatt 4 JUN. 1935

Sendes hr. reguleringschefen. Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 8/6-1935

Stenersen

E. Lund

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 9B
Gnr. 214 Bnr. 20 Snr. 19 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0720

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater