PRIVATMEGLEREN
PARK

BOGSTADVEIEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bogstadveien 1, 0355 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 12, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2358 **Eiendomsverdi ref nr:** IP5230

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Frida H Hoen PM Park

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

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

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk over 7 etasjer. Støpt såle, på faste masser og/eller pæler. Grunnmur av betong. Bærende elementer er bygget opp av betong og stål. I
nnfelte yttervegger av lett bindingsverk.
Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein.
Saltak, antatt tekket med plater av metall.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom.
Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Kjøkkenløsning med glatte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer.
Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye.
Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med 3-lags isolerglass.
Bygningen har furu hovedytterdør med sikkerhetslås og malt balkongdør i tre med glass.

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I henhold til NS 3600 pkt. 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt mur, malte plater på bad.

Betonggulv som etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen.

Målinger av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, målt både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer skjevheter når rommene er tømt for møbler.

Det ble målt skjevhet i stue og på kjøkken. Det ble registrert 16 mm skjevhet i hele rommet og 10 mm på 2 meter.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk uten klemring med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Det er bom i flis på gulv og sprang på vegg flis. Badet har vært overflate oppusset uten bytte av membran og sluk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenkran er fra 2021 i følge eier.Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Kombinert kjøkkenventilator er montert i overskap med kanal til felles avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad via kombinert vifte på kjøkken, til luft med ventiler i vegg.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

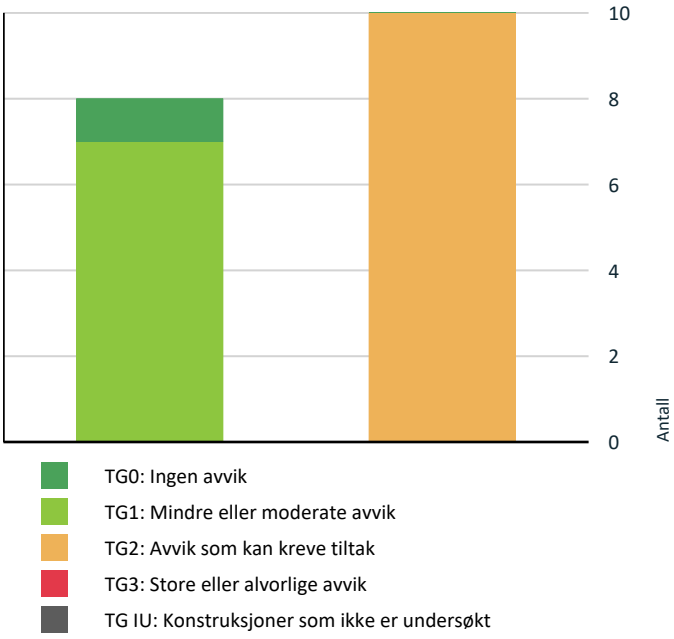
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kjøkken kran er byttet.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulvet på kjøkken, soverom og stue har skader og svelling.
Det er bom i flisene i entreen.
Det er skade på flis på kjøkkenvegg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

Veggflisene har store sprang og høydeforskjeller, og arbeidet fremstår ikke som fagmessig utført.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen og benkeplaten. I tillegg er det skade på flis på vegg.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenviften avgir sjenerende støy og er konstruert for kontinuerlig drift for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i leiligheten.

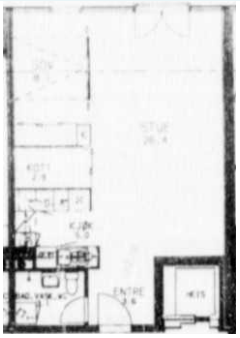
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, noe vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har furu hovedytterdør med sikkerhetslås og malt balkongdør i tre med glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Verandadør er fra 2025 ifølge eier. Alder på ytterdør er uviss.

Tilstandsrapport





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I henhold til NS 3600 pkt. 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".

Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i henhold til NS 3600 og burettslagslova.

Konsekvensen av manglende planlagt vedlikehold er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt at nødvendig vedlikehold kan bli oversett, noe som kan føre til forringelse av bygningsmassen og økte felleskostnader over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt mur, malte plater på bad.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

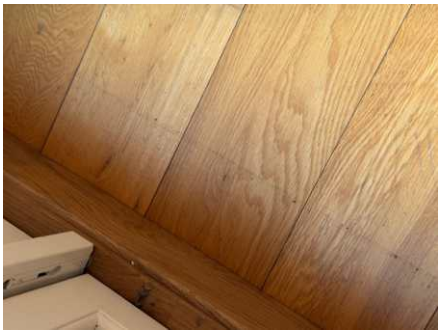
Parkettgulvet på kjøkken, soverom og stue har skader og svelling.
Det er bom i flisene i entreen.
Det er skade på flis på kjøkkenvegg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Skader og svelling i parkett kan føre til ytterligere forringelse og redusert levetid, mens bom i fliser kan medføre risiko for løse fliser og ytterligere skader på gulvet. Skade på flis på kjøkkenvegg bør også utbedres for å unngå videre forringelse og mulig fuktopptak i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv som etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen.

Målinger av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, målt både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer skjevheter når rommene er tømt for møbler.

Det ble målt skjevhet i stue og på kjøkken. Det ble registrert 16 mm skjevhet i hele rommet og 10 mm på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg, som oppsprekking i skjøter og knirk, og bør derfor holdes under oppsikt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk uten klemring med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Det er bom i flis på gulv og sprang på vegg flis. Badet har vært overflate oppusset uten bytte av membran og sluk.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Veggflisene har store sprang og høydeforskjeller, og arbeidet fremstår ikke som fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Veggflisene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre et jevnt og fagmessig resultat.
Store sprang og høydeforskjeller kan føre til økt risiko for sprekkdannelser og skade på flisene, samt redusert levetid og estetisk verdi.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Det er bom i flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom bom i flis forverres eller fliser løsner. Bom i flis kan føre til at fliser løsner over tid, noe som kan medføre behov for re-liming og fuging, samt økt risiko for skade på underliggende konstruksjon dersom vann trenger inn.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring uten klemring. Membran er ikke synlig i sluket, ved døren eller rundt rørgjennomføringer generelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlig membran er økt risiko for at membran og tettesjikt kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er ventilasjon via felles vifte på kjøkken, til luft under døren.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenkran er fra 2021 i følge eier.Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen og benkeplaten. I tillegg er det skade på flis på vegg.

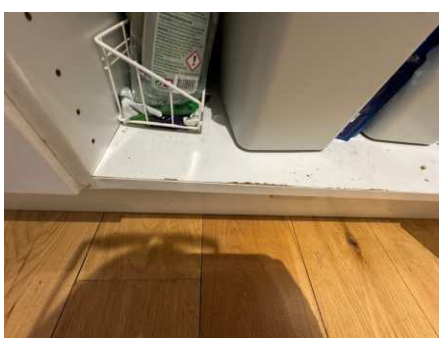
Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på kjøkkeninnredning, benkeplate og flis bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller hygieniske utfordringer.







Tilstandsrapport

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kombinert kjøkkenventilator er montert i overskap med kanal til felles avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenviften avgir sjenerende støy og er konstruert for kontinuerlig drift for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere støy fra kjøkkenviften, for eksempel ved service, justering eller utskifting av vifte.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort og mulig feil bruk av ventilasjonen, noe som kan føre til dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i fra kjøkken og bad via kombinert vifte på kjøkken, til luft med ventiler i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er montert i kjøkkeninnredning.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt gis anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helserisiko for beboerne.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

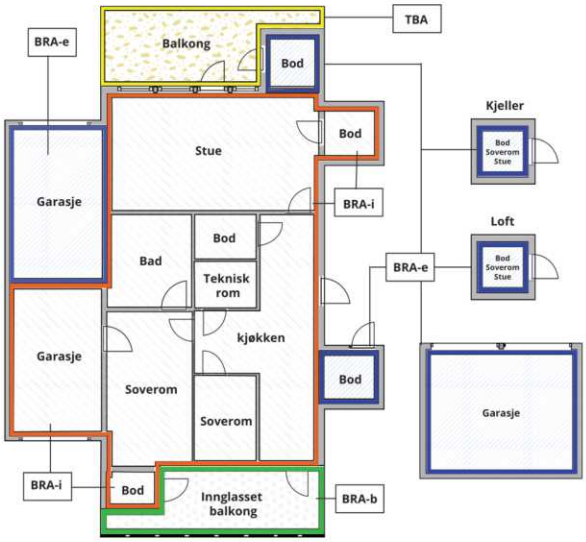
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	48	4		52	
SUM	**48**	**4**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.
Bod i kjeller 4,3m2 er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken kran er byttet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	12		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bogstadveien 1

Hjemmelshaver
Myklebostad Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et særdeles attraktivt område med felles takterrasse med utsyn utover Hegdehaugsveien og stor deler av Oslo med fantastiske solforhold. Bogstadveien som er Norges mest kjente handlegata tilbyr et rikt utvalg av Oslos mest eksklusive forretninger, flere populære utesteder/caféer, treningssentre, dagligvarebutikker m.m. Majorstuen er beliggende like i nærheten og fremstår som et av Oslos knutepunkt for offentlig kommunikasjon

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg Haakon VIIs gate og Rv162 til Kristian IVs gate. Sving til venstre og inn på Kristian IVs gate. Kjør til Fv168 i Majorstuen. Bogstadveien 1

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	11.03.2026	
3	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IP5230

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260077

Selger 1 navn
Randi Myklebostad

Gateadresse
Bogstadveien 1

Poststed	Postnr
OSLO	0355

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 95489356

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: 6260077

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet kjøkkenkran

Arbeid utført av: Vidar Jensen, org.nr. 986 124 381

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260077

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: 6260077

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260077

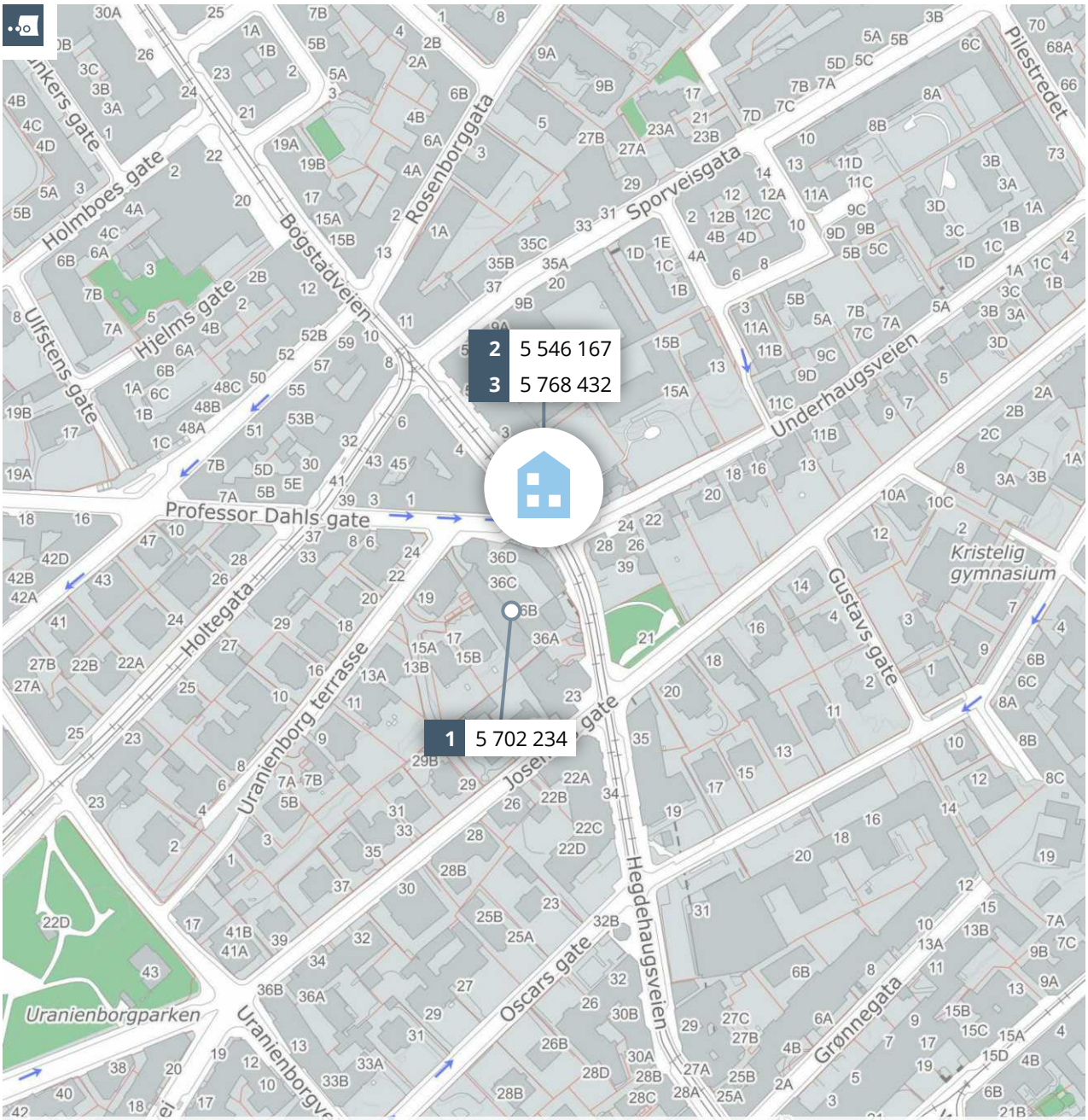
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Myklebostad	0e18ad03b5580b9cc832 58ba80bc1afd777c3ece	06.05.2026 10:11:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260077

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



Meglers verdivurdering

BOGSTADVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.05.2026

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: Frida Harbu Hoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 214 BNR 12 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

5 300 000

218 012	5 518 012	114 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	4 326
Formue	60 432
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hegdehaugsveien 36 B				05.12.2025	5 800 000	**5 700 000**	2 234	5 702 234	**132 610**
	43 m²	1962	8. etg	1 sov						
2	Bogstadveien 1				09.03.2026	5 300 000	**5 350 000**	196 167	5 546 167	**123 248**
	45 m²	1991	2. etg	1 sov						
3	Bogstadveien 1				08.01.2026	5 500 000	**5 550 000**	218 432	5 768 432	**117 723**
	49 m²	1991	4. etg	1 sov						

En innbydende og gjennomført 2-roms eierleilighet med en av byens mest attraktive beliggenheter. Her bor du midt i pulsen av Oslo, med umiddelbar nærhet til shopping, serveringssteder og kollektivknutepunktet på Majorstuen.

Fra stuen er det utgang til fransk balkong, og i bygget disponeres en felles takterrasse - perfekt for å nyte solrike dager. Det er også mulighet for leie av garasjeplass.

Kort fortalt:
- Leiligheten ligger i 2. etasje fra Bogstadveien, vendt mot indre bakgård
- Vinduer fra 2024 med isolerglass.
- Fransk balkong
- Balkongdør fra 2025
- Flislagt bad med varmekabler
- Felles takterrasse
- Heis
- Mulighet for leie av garasjeplass
- Kjellerbod på 4 kvm
- Supersentral beliggenhet ved Bogstadveien
- Kort vei til Majorstuen med T-bane og kollektivtransport

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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.09.2019	16.09.2019	18.10.2019	3 950 000	4 350 000	27 088	4 377 088	2
18.09.2009	30.09.2009	05.11.2009	2 390 000	2 570 000	1 788	2 571 788	
05.01.2006		05.01.2006	-	1 800 000	-	1 800 000	
04.11.2002		04.11.2002	-	1 525 000	-	1 525 000	
14.01.2000		14.01.2000	-	1 400 000	-	1 400 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisen er satt ut ifra sammenlignbare salg i området den siste tiden

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 345 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

6.0M
5 990 000 Salgspris i snitt
5 957 000 Prisantydning i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 341 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
122 987 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

114 958 Bogstadveien 1 Totalpris 5 518 000

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: tove.teilman@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260077 . Vår ref.: 5082-1-09 Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bogstadveien 1
Organisasjonsnr:	989333747
Seksjonseier:	Myklebostad, Randi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	214
Bnr.	12

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208476742
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	20 789 171,00
Innfrielsesdato:	30.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 326,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån bolig	1 487,00
Felleskostnader bolig	2 839,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	101,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 017,-
Annen formue:	60 432,-
Gjeld:	218 204,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208476742
Restsaldo:	218 012,36
Kapitalkostnader:	1 385,39
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 012,36,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon: 22 86 58 52.

Annen informasjon:

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5082

SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. august kl. 09:00 og lukker 9. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5082

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 6. august kl. 19:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer (kun bolig)
7. Valg av tillitsvalgte
8. Åpning for individuell nedbetaling av felles lån
9. Skiltsøknad
10. Juridiske diskusjoner
11. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Stryet innstiller Raymond Grimelid

Forslag til vedtak
Raymond Grimelid er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble ansett at de som deltok i det elektroniske møtet og avga stemme, skulle registreres. Deltakerne er registrert på bakgrunn av innsendte digitale registreringsskjemaer og eventuelle fullmakter. Denne oversikten legges til grunn for opptellingen av de stemmeberettigede. Det presiseres at noen stemmeberettigede kan ha falt utenfor registreringen, ettersom møtet ikke ble avholdt fysisk.

Forslag til vedtak
Møtet ble avholdt elektronisk. Registrerte deltakere basert på digitale skjemaer og fullmakter legges til grunn for stemmetall.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Raymond Grimelid foreslått. Som protokollvitner ble Petter Andreas Poppe og Frode R. Jensen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning årsregnskapet, og årsrapporten tas til etterretning.

Forslag til vedtak

Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til balansen ved årets slutt.

Vedlegg

1. Styrets arbeid og utfordringer 2024.pdf
2. signert Årsregnskap.pdf
3. RB 2024 for Sameiet Bogstadveien 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer (kun bolig)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Kun bolig stemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Andreas Poppe

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Vatne

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Madshaven

Sak 8

Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Bogstadveien 1 har i dag felles lån som dekker kostnader knyttet til rehabilitering og vedlikeholdsprosjekter. Styret foreslår å åpne for at den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt – såkalt særfordelt nedbetaling. Dette er en frivillig ordning, og gjennomføres i samarbeid med forretningsfører og långiver.

Seksjonseierne vil trolig få bedre rentebetingelser enn sameiet, da lånet er et blanco -lån. Når seksjonseierne nedbetaler på lånet, vil de månedlige felleskostnadene(lånekostnadene) vil bli redusert.

Viktige punkter å være klar over

1. Krav til vedtak og prosedyre

Ordningen krever årsmøtevedtak og må gjennomføres i tråd med sameiets vedtekter og långivers betingelser.

Nedbetalingen skjer gjennom sameiet – ikke direkte til banken.

2. Du er fortsatt solidarisk ansvarlig

Selv etter at du har betalt ned din andel, er du fortsatt solidarisk ansvarlig for sameiets totale fellesgjeld, frem til hele lånet er innfridd.

3. Sameiet bærer merkostnader

Ordningen medfører ekstra administrasjon og kostnader knyttet til tilrettelegging, beregning og oppfølging. Disse dekkes gjennom felleskostnadene.

4. Ikke uten risiko

Individuell nedbetaling gir forutsigbare månedlige kostnader for den enkelte, men er ikke nødvendigvis økonomisk gunstig for alle. Renteutvikling og eventuelle gebyrer kan påvirke utfallet.

5. Sanksjoner ved manglende betaling av felleskostnader

Seksjonseiere som ikke betaler felleskostnader, kan i siste instans bli møtt med tvangssalg. Sameiet har panterett tilsvarende 2G (to ganger grunnbeløpet i folketrygden) per seksjon for å sikre ubetalte krav.

Gjennomføring og tidspunkt. Det vil åpnes for individuell nedbetaling én til to ganger per år, og alle seksjonseiere vil bli varslet i god tid i forkant. Ved hver anledning vil det bli oppgitt:

• Frist for å melde interesse

• Beregnet nedbetalingsbeløp per seksjon

• Praktisk fremgangsmåte via forretningsfører

Les mer om dette her: https://juss.info/individuell-nedbetaling-av-felleslan-i-sameier-og-borettslag/

Styrets innstilling
Styret ønsker å åpne for at seksjonseierne kan gjøre individuell nedbetaling av sameiets felles lån.

Forslag til vedtak
Sameiet åpner for at den enkelte seksjonseier frivillig kan innfri sin andel av sameiets fellesgjeld. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen i samarbeid med forretningsfører og långiver, herunder å fastsette praktiske vilkår og åpne for nedbetaling én til to ganger per år. Seksjonseiere som velger individuell nedbetaling gjøres kjent med at de fortsatt er solidarisk ansvarlige for hele fellesgjelden, og at ordningen kan medføre ekstra kostnader for sameiet.

Sak 9
Skiltsøknad

Forslag fremmet av:
Seksjonsnummer 59 (G)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av ønsket i arbeidsmøtet 19.6.25 om å avklare med Oslo Kommune hva ytre rammer for en skiltplan er, ønsker garasje å sende vedlagte søknad til skiltplan til Oslo Kommune. Endelig utforming og omfang av

skiltplan som garasje kan ha på fasaden må tilpasses vedtak om tilbake stilling av bakhage og plassering av trapp.

Garasje seksjonen ønsker en full åpenhet rundt at en slik søknad sendes og ber derfor om at det i Årsmøte stemmes over flg:

Styrets innstilling

Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak

G bes sende skiltsøknad til Oslo Kommune for å avklare hva som tillates skiltet for Garasjeseksjonen

Vedlegg

4. Fasade mot Sør - Målestokk 1_50 - Alternativ 2.pdf

Sak 10

Juridiske diskusjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det oppsto en del juridiske diskusjoner på Arbeidsmøtet 19.6.25. På ekstraordinært Ekstraordinært årsmøte 20.8 hvor ombygging skal avgjøres ville det være en fordel om Sameiets advokat deltok, slik at vi slipper unødig krangling og støy.

Styrets innstilling

Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak

Adv. Paal Haugaard deltar og veileder sameierne under det planlagte årsmøtet hvor ombygging skal avgjøres.

Sak 11

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere innmeldte saker fra seksjonseiere i forkant av årsmøtet. Saker som er meldt inn **uten konkret forslag til vedtak**, anses som orienteringssaker i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Disse sakene behandles derfor **ikke som egne vedtakssaker**, og det vil ikke være mulig å votere over dem. Sakene vil likevel bli behandlet under punktet **"Eventuelt"** i møtet, slik at sameierne kan få informasjon og anledning til å stille spørsmål eller komme med innspill.

Forslag til vedtak

Sakene tas til orientering

Vedlegg

5. Ragnar Bell.pdf

6. Tor-Even Heltorp.pdf

Styrets arbeid og utfordringer 2024 – 2025
Sameiet Bogstadveien 1

---

1. Overordnet mål

Styret har i perioden hatt ett gjennomgående fokus: å bevare og utvikle bygget slik at både bolig- og næringsseksjonene får forutsigbare og stabile rammevilkår, lavere drifts-kostnader og økt bokvalitet. Arbeidet har foregått parallelt på tre hovedområder:

Område	Viktigste aktiviteter
Vedlikehold & teknikk	• Vindus- og dørutskifting (reklamasjoner håndtert fortløpende) • Tekking av garasjetak og repos med ny membran • Utbedring av lekkasjer i restaurantlokalene • Ventilasjonsoppgraderinger og isolering av kanaler
Økonomi & finansiering	• Refinansiering og nytt OBOS-lån på 21 MNOK for å fullføre pågående prosjekter • Tapsføring av fordring (årsregnskap 2023) for å unngå negativ revisjonsberetning • Økning av felleskostnader for å dekke økte renter, forsikring og kommunale avgifter • Mulighet for seksjonseiere til å nedbetale sin individuelle låneandel er sak på Ordinært Årsmøte 2025.
Organisasjon & møtestruktur	• Ordinært årsmøte 24.04.2024 (regnskap utsatt grunnet skifte av regnskapssystem hos regnskapsfører) • Ekstraordinært årsmøte 04.01.2024 (vedtekter) og 19.06.2025 (arbeidsmøte) • Styremøter april, juni og desember 2024 samt januar, mai og juni 2025 • Overgang til OBOS Eiendomsforvaltning (systembytte hos forretningsfører)

---

2. Vedlikehold – nøkkeltall og status

Prosjekt	Budsjett	Status pr. juni 2025	Forventet effekt
Vinduer & balkongdører	4,75 MNOK	> 95 % ferdig; reklamasjoner i 16 seksjoner planlagt uke 27	Bedre inneklima & lavere energibruk
Garasjetak & bak-gårdsmembran	5,1 MNOK[1]	Fase 1–3 ferdig, fase 4 (tilbake fylling) gjenstår	Stopper vann-inntrengning, forbereder ny bakgård
Ventilasjonskanaler	0,75 NOK	Fullført Q1 2025	Redusert kondens & støy

Prosjekt	Budsjett	Status pr. juni 2025	Forventet effekt
Inngangsdør boligdel	0,2 MNOK	Montert 2025	Økt sikkerhet & estetikk

[1] Kombinasjon av entreprenøravtaler vedtatt april 2024.

---

3. Regnskap, lån og likviditet

- **OBOS-lån 21 MNOK**: 13,5 MNOK refinansiering av gammelt lån + 7,5 MNOK til vinduer, membran og leverandørgjeld. (Rammelån hvor det gjenstår 3MNOK til ombygging)
- **Budsjett 2025**: økt buffer for uforutsette kostnader, særlig knyttet til pågående lekkasjeskader og forsikringsoppgjør.
- **Felleskostnader**: justert i to trinn for å reflektere økte renter, kostnader - og strømpriser samt kommunale avgifter.
- **Individuell nedbetaling**: ordning klargjort – frivillig nedinnbetaling av seksjon andel reduserer månedlige felleskostnader for de som vil nedbetalte.

---

4. Informasjon og dialog

- Regelmessige e-postutsendelser (feb., mai, sept., nov. 2024 + jan., feb., mars 2025) om fremdrift, forsinkelser og økonomi.
- Innføring av digital avstemning (Teams/Vibbo) for å sikre bred deltakelse.
- Etablering av bakgårdskomité med boligeiere, næring og garasjeseksjon for å kvalitetssikre arkitektløsninger.

---

5. Bakhage & fasade – to alternativer

1. **Alternativ 1 (utvidet)**
   • Flytting av trapp og ny gangvei
   • Overvannshåndtering, ny fasade, inngjerding, beplantning, soldekk
   • Felleskostnader etter sameiebrøk; sykkelparkering og pergola betales av bolig
2. **Alternativ 2 (minimal)**
   • Utbedret trapp i eksisterende posisjon
   • Overvannshåndtering, tilbakeføring av bakhage til nåværende standard

• Felleskostnader etter sameiebrøk; forskjønnelser utover tidligere standard på bakhagen betales av bolig

Begge kostnadsrammer presenteres på ekstraordinært årsmøte i uke 34 2025.

---

6. Teknisk tilrettelegging for næringsseksjonen

Styret har funnet nye, konkrete løsninger for plassering av tekniske installasjoner og utforming av bakgården som både ivaretar næringsseksjonens behov for stabil kommersiell drift og boligseksjonenes bomiljø. Tilretteleggingen gjør det mulig for restauranten og øvrige virksomheter å fortsette driften uten unødige avbrudd, samtidig som helse-, støy- og estetikkhensyn for beboerne blir ivaretatt.

Sameiet er et fellesskap, og styret har lagt stor vekt på å finne balanserte løsninger som fungerer best mulig for alle parter. Selv om det finnes enkeltsaker der uenighet oppstår, jobber styret aktivt for å løse dem på en tilfredsstillende måte gjennom dialog, dokumenterte avtaler og rettidig oppfølging.

---

7. Utfordringer og risikofaktorer

Tema	Utfordring	Tiltak
Leverandør-forsinkelser	Manglende deler, sykefravær og reklamasjoner	Tydelige kontrakter, dagmulkt og back-up-leverandører
Ekstremvær	Uvanlig kraftig nedbør → nye lekkasjer	Økt forsikringsdialog, prioritet på tettesoner
Likviditet	Samtidig fakturatopp fra flere prosjekter	Rammelån + økt buffer i budsjett 2025
Interesse-konflikter	Næring vs. bolig (støy, lukt, skilting)	Faste møter, juridisk støtte og skriftlige avtaler

---

8. Veien videre

- Ferdigstille alle reklamasjoner innen Q3 2025
- Avholde digitalt ordinært årsmøte 30.06.2025 (regnskap 2024, styrevalg)
- Ekstraordinært årsmøte uke 34 2025 for endelig beslutning om bakgårds-prosjektet

- Implementere individuell nedbetaling av felleslån fra 01.10.2025

Konklusjon
2024–2025 har vært preget av tunge rehabiliteringsprosjekter, refinansiering og krevende vannlekkasjer, men også av betydelig fremdrift. Når vinduer, membran og garasjetak er fullført og bakgårdsløsningen vedtas, står sameiet bedre rustet til å håndtere fremtidige kostnader – og både nærings- og boligseksjonene vil nyte godt av økt komfort, lavere strømforbruk og bedre driftsstabilitet.

For spørsmål: styret@bogstadveien1.no

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Bogstadveien 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 667 383	3 857 237	3 475 600	3 945 800
Annen driftsinntekt	2	524 795	291 541	240 000	240 000
Sum driftsinntekter		**9 192 178**	**4 148 778**	**3 715 600**	**4 185 800**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	79 870	79 900	79 900
Konsulenttjenester	4	2 986 922	1 173 994	994 300	994 300
Rep og vedlikehold	5	10 557 372	1 188 168	6 280 000	1 280 000
Forsikringer		552 620	503 969	517 000	570 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	515 516	514 145	520 000	649 800
Energi og fyring		46 279	79 459	80 000	80 000
Kabel-TV og telefoni		165 962	228 368	170 000	170 000
Driftskostnader	7	441 321	340 769	360 000	360 000
Andre driftskostnader	8	473 748	791 292	80 000	80 000
Sum driftskostnader		**15 739 741**	**4 900 034**	**9 081 200**	**4 264 000**
Driftsresultat før finansposter		**-6 547 564**	**-751 256**	**-5 365 600**	**-78 200**
Finansielle poster					
Finansinntekt		58 602	45 415	40 000	20 000
Finanskostnad		746 851	198 407	589 400	1 131 400
Sum finansposter		**-688 248**	**-152 992**	**-549 400**	**-1 111 400**
Årsresultat		**-7 235 812**	**-904 248**	**-5 915 000**	**-1 189 600**
Overført til annen egenkapital	10	-7 235 812	-904 248	0	0
Sum disponering		**-7 235 812**	**-904 248**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bogstadveien 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		148 887	170 751
Kundefordringer	9	28 121	304 359
Andre fordringer	9	6 837 436	983 378
Bankinnskudd, kasse o.l.		451 357	5 628 753
Sum omløpsmidler		**7 465 800**	**7 087 241**
SUM EIENDELER		**7 465 800**	**7 087 241**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-9 154 388	-1 918 576
Sum egenkapital		**-9 154 388**	**-1 918 576**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	13 490 459	8 498 693
Sum langsiktig gjeld		13 490 459	8 498 693
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 582 743	198 881
Annen kortsiktig gjeld	12	546 986	308 242
Sum kortsiktig gjeld		3 129 729	507 124
Sum gjeld		**16 620 188**	**9 005 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 465 800**	**7 087 241**

Sameiet Bogstadveien 1

Petter Andreas Poppe
Styrets leder

Robert Kahrs Skaugen
Styremedlem

Erlend Vatne
Styremedlem

Ingvild Brekke Espedal
Styremedlem

Anne Grete Ellingsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 720 862	1 911 183	1 720 600	1 683 000
Felleskostnader næring	585 500	585 500	585 500	585 500
Stipulerte renter	537 629	0	670 200	1 131 400
Stipulerte avdrag	67 897	0	67 900	114 500
Felleskostnader garasje	431 436	431 436	431 400	431 400
Avregning næring og gar.	5 324 058	929 118	0	0
Sum felleskostnader	**8 667 383**	**3 857 237**	**3 475 600**	**3 945 800**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	524 795	291 541	240 000	240 000
Sum andre driftsinntekter	**524 795**	**291 541**	**240 000**	**240 000**

Andre inntekter	
Leieinntekt uteareal	201 584
Tilskudd Oslo kommune klimaetaten	271 500
Inntektsført kundereskontro	16 586
Adgangskort	2 000
Innflyttingsgebyr	7 000
Egenandel utredning balkong	26 125
Sum andre inntekter	**524 795**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	0	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	0	9 870	9 900	9 900
Sum lønnskostnader	**0**	**79 870**	**79 900**	**79 900**

Utbetalt styrehonorar i 2023 gjelder for perioden 2022/2023.
Det er ikke avsatt honorar for perioden 2023/2024.
Styret har i 2024 fått dekket utgifter til bespisning på styremøter med kr. 3 374,-

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	25 375	21 500	24 000	24 000
Forretningsførerhonorar	116 345	111 165	116 300	116 300
Andre forvaltningstjenester	22 725	33 119	12 000	12 000
Juridisk bistand	75 000	88 413	90 000	90 000
Teknisk bistand	283 125	47 886	120 000	120 000
Prosjektledelse	1 254 781	0	0	0
Vakthold	556 504	467 723	582 000	582 000
Annen fremmed tjeneste	653 067	404 188	50 000	50 000
Sum konsulenttjenester	**2 986 922**	**1 173 994**	**994 300**	**994 300**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	8 181 775	510 169	6 000 000	1 000 000
Vedlikehold VVS	46 781	0	0	0
Vedlikehold elektro	51 499	9 750	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 197 661	92 750	20 000	20 000
Vedlikehold heis	815 092	41 820	90 000	90 000
Vedlikehold garasjer	16 813	11 608	100 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	19 588	0	20 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	32 493	0	30 000	30 000
Egenandel forsikringsskader	195 670	522 071	15 000	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	**10 557 372**	**1 188 168**	**6 280 000**	**1 280 000**

Sameiet forventer å motta ytterligere kr. 750 000 i oppgjør fra forsikringsselskapet.

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	135 760	124 551	135 600	142 400
Vann- og avløpsavgift	379 756	389 594	384 400	507 400
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**515 516**	**514 145**	**520 000**	**649 800**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	296 560	187 501	200 000	200 000
Renholdstjenester	144 761	153 268	160 000	160 000
Sum driftskostnader	**441 321**	**340 769**	**360 000**	**360 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	33 314	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	37 190	37 313	37 000	37 000
Søppeltømming/container	221 063	21 982	15 000	15 000
Verktøy og redskaper	0	11 250	0	0
Datautstyr og programvare	0	3 474	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 671	449	0	0
Annet driftsmateriale	5 075	2 612	20 000	20 000
Kostnader tillitsvalgte	3 374	7 801	0	0
Generalforsamling/årsmøte	13 800	4 000	8 000	8 000
Øredifferanser	111	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	0	0
Konstaterte tap på fordringer	154 150	699 414	0	0
Sum andre driftskostnader	**473 748**	**791 292**	**80 000**	**80 000**

Fordeling bolig, næring garasje 2024

Konto	Bolig	Garasje	Næring	Totalt
3600 - Generelle Felleskostnader	-1 720 862			-1 720 862
3601 - Felleskostnader næring			-585 500	-585 500
3631 - Avregning næring			-2 991 093	-2 991 093
3603 - Stipulerte renter	-422 231	-56 636	-58 762	-537 629
3604 - Stipulerte avdrag	-53 365	-7 128	-7 404	-67 897
3607 - Felleskostnad Garasje		-431 436		-431 436
3631 - Avregning Garasje		-2 332 964		-2 332 964
3650 - Andre inntekter	-411 585	-50 255	-62 955	-524 795
6200 - Elektrisitet (strøm)	46 279			46 279
6310 - Driftskostnader ladeanlegg	14 605	8 305	10 404	33 314
6315 - Skadedyrbekjempelse	16 304	9 271	11 614	37 190
6320 - Søppeltømming/container	101 084	53 260	66 719	221 063
6380 - Vaktmestertjenester	188 946	44 909	62 705	296 560
6381 - Renholdstjenester	110 591	26 290	7 880	144 761
6555 - Nøkler, låser og skilt	1 423	554	694	2 671
6590 - Annet driftsmateriale	2 225	1 265	1 585	5 075
6601 - Vedlikehold bygg	5 133 427	1 353 193	1 695 155	8 181 775
6602 - Vedlikehold VVS	20 509	11 663	14 610	46 781
6603 - Vedlikehold elektro	45 815	2 523	3 161	51 499
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	525 055	298 577	374 030	1 197 661
6605 - Vedlikehold heis	632 719	83 963	98 410	815 092
6607 - Vedlikehold garasjer	7 371	4 191	5 251	16 813
6613 - Vedlikehold ventilasjon	19 588			19 588
6614 - Vedlikehold brannsikring	32 493			32 493
6630 - Egenandel forsikringsskader	95 090	36 129	64 451	195 670
6701 - Revisjon	11 124	6 326	7 925	25 375
6710 - Forretningsførerhonorar	51 006	29 005	36 335	116 345
6711 - Andre forvaltningstjenester	9 963	5 665	7 097	22 725
6726 - Juridisk bistand	32 880	18 698	23 423	75 000
6730 - Teknisk bistand	124 122	70 583	88 420	283 125
6733 - Prosjektledelse	630 200	274 900	349 682	1 254 781
6735 - Vakthold	246 070	137 805	172 629	556 504
6790 - Annen fremmed tjeneste	286 304	162 810	203 953	653 067
6870 - Kostnader tillitsvalgte	1 479	841	1 054	3 374
6874 - Generalforsamling/årsmøte	6 050	3 440	4 310	13 800
6950 - Kabel TV/bredbånd	165 962			165 962
7500 - Forsikringspremie	242 269	137 768	172 583	552 620
7740 - Øredifferanser	49	28	35	111
7750 - Kommunale avgifter	135 760			135 760
7752 - Vann- og avløpsavgift	196 997	28 877	153 882	379 756
7770 - Bank og kortgebyrer	1 315	748	937	3 000
7830 - Konstaterte tap på fordringer	154 150			154 150
8050 - Renteinntekter bank	-4 118	-2 341	-2 933	-9 392
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	-133			-133
8072 - Kundeutbytte	-21 515	-12 235	-15 327	-49 077
8150 - Annen rentekostnad	418 676	56 536	58 134	533 346
8151 - Rentekostnad Lån 2	140 145	18 925	19 459	178 529
8170 - Annen finanskostnad	21 577	5 948	7 451	34 975
8800 - Årsresultat	-7 235 812	0	0	-7 235 812

Note 9 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**28 121**	**304 359**
Andre kortsiktige fordringer	6 837 436	983 378
Andre fordringer	**6 837 436**	**983 378**
Sum fordringer	**6 865 557**	**1 287 737**

Andre kortsiktige fordringer	
Avregning Næring 2024	2 991 094
Avregning Garasje 2024	2 332 964
Avregning Næring 2023	528 850
Avregning Garasje 2023	400 268
Avs. Erstatning Gjensidige	530 000
Fordring Bogstadveien 1 Garasje	54 260
Sum andre kortsiktige fordringer	**6 837 436**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 918 576	188 442
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-7 235 812	-904 248
Sum opptjent egenkapital 31.12	-9 154 388	-715 806
Udekket tap 31.12	-9 154 388	-1 918 576
Sum egenkapital 31.12	**-9 154 388**	**-1 918 576**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbank	0	2 498 693
Boligbank	0	1 000 000
Boligbank	0	5 000 000
OBOS	13 490 459	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**13 490 459**	**8 498 693**

Lån i OBOS Banken opprinnelig 13 500 000 i 2024, forventet innfridd 30.10.2054
Rentesats 7,1%

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	81 085	0
Gjeld til BORI	570	0
Påløpt rente	84 201	57 282
Forskuddsbetalt inntekt	0	141 771
Annen kortsiktig gjeld	381 130	109 189
Sum annen kortsiktig gjeld	**546 986**	**308 242**

Annen kortsiktig gjeld	
Avs. Forsikring Gjensidige 2024	250 593
Innskudd OBOS bank	38 067
Bori tilleggstj. sept-des	12 600
Styrehonorar 2020 avs. ikke utbet.	79 870
Sum annen kortsiktig gjeld	**381 130**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**6 580 117**	**104 445**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-7 235 812	-904 248
Fradrag for avdrag langsiktig lån	4 991 766	8 582 690
B. Årets endring i arbeidskapital	-2 244 046	7 678 442
C. Arbeidskapital 31.12	**4 336 071**	**7 782 887**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	7 465 800	7 087 241
- Kortsiktig gjeld	3 129 729	507 124
= Arbeidskapital 31.12	**4 336 071**	**6 580 117**

Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Espedal, Ingvild Brekke	**2025-07-25**

Identifikasjon

bankID Espedal, Ingvild Brekke

Navn	Dato
Ellingsen, Anne Grete	**2025-07-24**

Identifikasjon

bankID Ellingsen, Anne Grete

Navn	Dato
Vatne, Erlend	**2025-07-25**

Identifikasjon

bankID Vatne, Erlend

Navn	Dato
Poppe, Petter Andreas	**2025-07-24**

Identifikasjon

bankID Poppe, Petter Andreas

Navn	Dato
Skaugen, Robert Kahrs	**2025-07-25**

Identifikasjon

bankID Skaugen, Robert Kahrs

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Bogstadveien 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold
Vi har revidert Sameiet Bogstadveien 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 7.235.812. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold
Sameiet har bokført en fordring på kr 530.000 vedrørende to forsikringsoppgjør som er forventet utbetalt. Ved avleggelsen av årsoppgjøret er ingen av forsikringsoppgjørene mottatt, og det er derfor knyttet usikkerhet til fordringens størrelse.
Sameiet har fra 01.01.2025 skiftet regnskapsfører. Det er ved regnskapsavleggelsen uoppgjort leverandørgjeld på kr 638.582 fra 31.12.2024 som ny regnskapsfører ikke har utbetalt pga manglende dokumentasjon. Dette forholdet indikerer at det hersker usikkerhet om verdsettelsen av leverandørgjelden. Årsregnskapet gir ikke fullstendige opplysninger om disse forholdene.

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

Postboks 13
2010 Strømmen
Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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

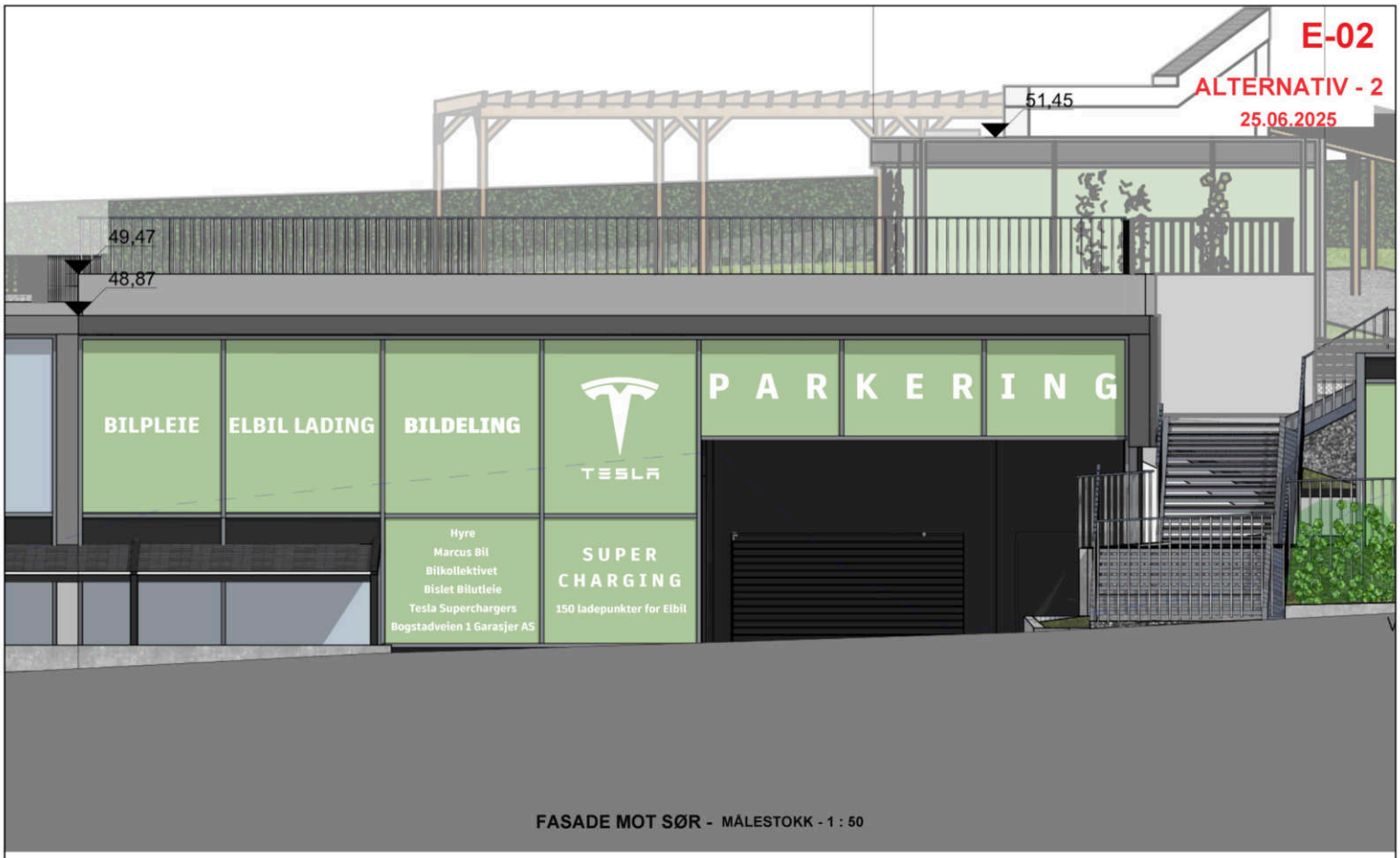
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Strømmen 28. juli 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



FASADE MOT SØR - MÅLESTOKK - 1 : 50

FASADE MOT SØR

Prosjekt:	**Bogstadveien 1**	Målestokk:	**1:50**	Adresse:	**Bogstadveien 1**	Tiltakshaver:	**Bogstadveien 1 Garasjer AS**		
Formål:	**Skisse / Forslag**	Tegninsnr:	**A0301**	Gnr/Bnr:	**40/64**	Saksb. Ark.:	**Harold C. Téllez**		
Dato:	**18.06.2025**	Format:	**A3**	Kommune:	**Oslo**	Prosj. Leder:	**Harold C. Téllez**		

TEGNFORKLARING
Alle mål er beskrevet i meter (m)

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
	Fasade mot Sør – Alternativ 2			

HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

Vedlegg 2

Styret i Sameiet Bogstadveien 1
v/ forretningsfører Geir Vislie, Obos

Sak til årsmøtet 4. juni 2015

Det er større prosjekter i sameiet som etter min mening ikke er håndtert bra fra styret.
Jeg ber derfor om en orientering fra styret og svar på noen spørsmål på årsmøtet.

Så vidt jeg skjønner valgte styret en prosjektleder.
Hvilke kvalifikasjoner og hvilken tidligere erfaring med prosjektledelse har han?
Mener styret at det har vært en fornuftig og god prosjektledelse?
Hva har dette kostet sameiet?

Det er vanlig praksis å ha midler/finansiering på plass før man setter i gang et prosjekt.
Men styret bestilte tjenester fra leverandører uten å ha midler eller klar finansiering.
Hva har dette kostet sameiet i renter/meromkostninger?
Hva har det betydd i forsinkelser på prosjektene?

For å løse problemet måtte sameiet bytte forretningsfører.
Hva vil Obos fakturere sameiet i ift. tildligere forretningsfører eller markedet?

Ifm. prosjektene er det tatt opp betydelige lån. Det er ikke informert om størrelsesorden. Vennligst orienter om totalt låneopptak og betingelser.

Når vil det være anledning for eiere til å betale inn sin andel av sameiets lån?

Jeg har sendt to mail til styret om skadet trapp, de er ikke blitt besvart.
Kan styret forklare hvorfor sameiet skal betale for reparasjon av en trapp er blitt skadet av entreprenør ved heising.

For såpass store prosjekter i et middels stort sameie vil det være naturlig for meg at styret jevnlig informerte eierne om fremdrift og økonomi. Det har vært frustrasjon og misnøye hos flere eiere.
Er styret fornøyd med den informasjonen som er gitt underveis?

Som svar på en mail til styret skrev Anne Grete Ellingsen at styret gjør så godt de gjør så godt de kan, og bare har et beskjedent styrehonorar.
Mener styret at styrehonoraret bør økes?

Ragnar Bell
Seksjon 15

Vedlegg 3

Til styret i Sameiet Bogstadveien 1. 27.04.2025

AD ÅRSMØTE I SAMEIET – 04. JUNI
Styret publiserte den 24. april at årsmøtet var utsatt til den 4. juni. Avslutningsvis i informasjonen fremgår det: *«Styret har så langt ikke mottatt innspill om saker som man ønsker behandlet på Årsmøtet».*

Avklaring om sak til årsmøte.
Allerede fra årsmøtet i 2024 har vi oppfattet det slik at opparbeiding av bakgården, endringer av adkomst, og tilrettelegging av sykkelparkering skulle opp som sak på årsmøte i 2025. Dette fremgår ikke av informasjonen som ble sendt ut den 24. april.

Vi regner med at styret ut fra tidligere prosesser har tenkt å fremme sak, og informere årsmøte om hva som er iverksatt, og hvilke utfordringer Sameiet fortsatt står overfor. Men hvis dette ikke er gjort fremmes følgende sak til ordinært årsmøte 2025

OPPARBEIDING AV BAKGÅRDEN OG TILRETTELEGGING AV SYKKELPARKERING.

- **Beplantning og steinsetting.**

Det er nærliggende å forvente at årsmøte konkluderer mht. en utbedring av bakgården når det gjelder beplantning og steinsetting. Dersom mere omseggripende planer ikke er avklart og godkjent bør bakgården raskt, og i størst mulig grad tilbakeføres til den utforming som var før restaureringsarbeidet ble igangsatt. Område som eventuelt skal avsettes til sykkelbod/parkering dekkes eventuelt til midlertidig, eller gjøres klar for etablering av sykkelparkering.

- **Sykkelparkering**

Det bør avklares hvor mange sykkelparkeringsplasser det samlet sett er behov for.
De tinglyste plasser som boligseksjonene har i garasjeseksjonen innlemmes i tallgrunnlaget.
Det avklares med garasjeseksjonen om det kan være av interesse å drøfte muligheter for å betale seg fri fra boligseksjonens tinglyste rettighet om sykkelparkering.

I tillegg ber vi om orientering om følgende forhold:

Fasaden mot Underhaugsveien
Fasaden mot Underhaugsveien har utviklet seg i en uheldig retning. Hvilke planer og kriterier ligger til grunn for montering av maskiner og reklameplakater.

Endringer av adkomst til boligseksjonen
Planer og framdrift.

For boligseksjon 20
Tor-Even Heltorp

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.08.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.08.25
Selskapsnummer: 5082 **Selskapsnavn:** SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Raymond Grimelid er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Møtet ble avholdt elektronisk. Registrerte deltakere basert på digitale skjemaer og fullmakter legges til grunn for stemmetall.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Raymond Grimelid foreslått. Som protokollvitner ble Petter Andreas Poppe og Frode R. Jensen foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til balansen ved årets slutt.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer (kun bolig)

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Petter Andreas Poppe

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Vatne

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arild Madshaven

Sak 8 Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

Sameiet åpner for at den enkelte seksjonseier frivillig kan innfri sin andel av sameiets fellesgjeld. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen i samarbeid med forretningsfører og långiver, herunder å fastsette praktiske vilkår og åpne for nedbetaling én til to ganger per år. Seksjonseiere som velger individuell nedbetaling gjøres kjent med at de fortsatt er solidarisk ansvarlige for hele fellesgjelden, og at ordningen kan medføre ekstra kostnader for sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Skiltsøknad

G bes sende skiltsøknad til Oslo Kommune for å avklare hva som tillates skiltet for Garasjeseksjonen

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Juridiske diskusjoner

Adv. Paal Haugaard deltar og veileder sameierne under det planlagte årsmøtet hvor ombygging skal avgjøres.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Eventuelt

Sakene tas til orientering

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2025 for Sameiet Bogstadveien 1

Møtedato: Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. august kl. 09:00 til 9. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

---

1. **Valg av møteleder**

   Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

   Styret innstiller Raymond Grimelid

   Vedtak: Vedtatt. Raymond Grimelid er valgt

   Antall stemmer for vedtaket: 6203
   Antall stemmer mot vedtaket: 93
   Antall blanke stemmer: 0
   Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**

   Det ble ansett at de som deltok i det elektroniske møtet og avga stemme, skulle registreres. Deltakerne er registrert på bakgrunn av innsendte digitale registreringsskjemaer og eventuelle fullmakter. Denne oversikten legges til grunn for opptellingen av de stemmeberettigede. Det presiseres at noen stemmeberettigede kan ha falt utenfor registreringen, ettersom møtet ikke ble avholdt fysisk

   Møtet ble avholdt elektronisk. Registrerte deltakere basert på digitale skjemaer og fullmakter legges til grunn for stemmetall.

   Vedtak: Vedtatt

   Antall stemmer for vedtaket: 6085
   Antall stemmer mot vedtaket: 169
   Antall blanke stemmer: 42
   Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

   Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder

   Som fører av protokollen ble Raymond Grimelid foreslått. Som protokollvitner ble Petter Andreas Poppe og Frode R. Jensen foreslått..

   Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6141
Antall stemmer mot vedtaket: 50
Antall blanke stemmer: 105
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6035
Antall stemmer mot vedtaket: 219
Antall blanke stemmer: 42
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Godkjenning årsregnskapet, og årsrapporten tas til etterretning.

Forslag til vedtak:

Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til balansen ved årets slutt.

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6212

Antall stemmer mot vedtaket: 42

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer (kun bolig)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Vedtak: Vedtatt

Kun bolig stemmer.

Antall stemmer for vedtaket: 2546
Antall stemmer mot vedtaket: 84
Antall blanke stemmer: 3666
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Andreas Poppe (3753 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Andreas Poppe

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Vatne (5569 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Vatne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Madshaven (2219 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Madshaven

8. Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

Sameiet Bogstadveien 1 har i dag felles lån som dekker kostnader knyttet til rehabilitering og vedlikeholdsprosjekter. Styret foreslår å åpne for at den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt – såkalt særfordelt nedbetaling. Dette er en frivillig ordning, og gjennomføres i samarbeid med forretningsfører og långiver.

Seksjonseierne vil trolig få bedre rentebetingelser enn sameiet, da lånet er et blanco -lån. Når seksjonseierne nedbetaler på lånet, vil de månedlige felleskostnadene(lånekostnadene) vil bli redusert.

Viktige punkter å være klar over

1. Krav til vedtak og prosedyre

Ordningen krever årsmøtevedtak og må gjennomføres i tråd med sameiets vedtekter og långivers betingelser.

Nedbetalingen skjer gjennom sameiet – ikke direkte til banken.

2. Du er fortsatt solidarisk ansvarlig

Selv etter at du har betalt ned din andel, er du fortsatt solidarisk ansvarlig for sameiets totale fellesgjeld, frem til hele lånet er innfridd.

3. Sameiet bærer merkostnader

Ordningen medfører ekstra administrasjon og kostnader knyttet til tilrettelegging, beregning og oppfølging. Disse dekkes gjennom felleskostnadene.

4. Ikke uten risiko

Individuell nedbetaling gir forutsigbare månedlige kostnader for den enkelte, men er ikke nødvendigvis økonomisk gunstig for alle. Renteutvikling og eventuelle gebyrer kan påvirke utfallet.

5. Sanksjoner ved manglende betaling av felleskostnader

Seksjonseiere som ikke betaler felleskostnader, kan i siste instans bli møtt med tvangssalg. Sameiet har panterett tilsvarende 2G (to ganger grunnbeløpet i folketrygden) per seksjon for å sikre ubetalte krav.

Gjennomføring og tidspunkt. Det vil åpnes for individuell nedbetaling én til to ganger per år, og alle seksjonseiere vil bli varslet i god tid i forkant. Ved hver anledning vil det bli oppgitt:

- Frist for å melde interesse
- Beregnet nedbetalingsbeløp per seksjon
- Praktisk fremgangsmåte via forretningsfører

Les mer om dette her: https://juss.info/individuell-nedbetaling-av-felleslan-i-sameier-og-borettslag/

Styrets innstilling

Styret ønsker å åpne for at seksjonseierne kan gjøre individuell nedbetaling av sameiets felles lån.

Forslag til vedtak:

Sameiet åpner for at den enkelte seksjonseier frivillig kan innfri sin andel av sameiets fellesgjeld. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen i samarbeid med forretningsfører og långiver, herunder å fastsette praktiske vilkår og åpne for nedbetaling én til to ganger per år. Seksjonseiere som velger individuell nedbetaling gjøres kjent med at de fortsatt er solidarisk ansvarlige for hele fellesgjelden, og at ordningen kan medføre ekstra kostnader for sameiet

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5937
Antall stemmer mot vedtaket: 214
Antall blanke stemmer: 145
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Skiltsøknad

Fremmet av: Seksjonsnummer 59 (G)

På bakgrunn av ønsket i arbeidsmøtet 19.6.25 om å avklare med Oslo Kommune hva ytre rammer for en skiltplan er, ønsker garasje å sende vedlagte søknad til skiltplan til Oslo Kommune. Endelig utforming og omfang av skiltplan som garasje kan ha på fasaden må tilpasses vedtak om tilbake stilling av bakhage og plassering av trapp.

Garasje seksjonen ønsker en full åpenhet rundt at en slik søknad sendes og ber derfor om at det i Årsmøte stemmes over flg:

Styrets innstilling

Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak:

G bes sende skiltsøknad til Oslo Kommune for å avklare hva som tillates skiltet for Garasjeseksjonen

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3991

Antall stemmer mot vedtaket: 2071

Antall blanke stemmer: 234

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokolltilførsel fra Anne Grete Ellingsen; Skisse til skiltplan som er fremmet av garasjeeier og styreleder Petter Andreas Poppe går langt utover garasjes rett til skilting på B1 fasade, ref. sameiets vedtekter § 24.2. Om garasjes rett til skilting skal utvides utover det som er angitt i § 24.2 krever det en vedtektsendring.

10. Juridiske diskusjoner

Det oppsto en del juridiske diskusjoner på Arbeidsmøtet 19.6.25. På ekstraordinært Ekstraordinært årsmøte 20.8 hvor ombygging skal avgjøres ville det være en fordel om Sameiets advokat deltok, slik at vi slipper unødig krangling og støy.

Styrets innstilling:

Ikke vært behandlet av styret.

Forslag til vedtak:

Adv. Paal Haugaard deltar og veileder sameierne under det planlagte årsmøtet hvor ombygging skal avgjøres.

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4263

Antall stemmer mot vedtaket: 1948

Antall blanke stemmer: 85

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Eventuelt

Styret har mottatt flere innmeldte saker fra seksjonseiere i forkant av årsmøtet. Saker som er meldt inn uten konkret forslag til vedtak, anses som orienteringssaker i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Disse sakene behandles derfor ikke som egne vedtakssaker, og det vil ikke være mulig å votere over dem. Sakene vil likevel bli behandlet under punktet "Eventuelt" i møtet, slik at sameierne kan få informasjon og anledning til å stille spørsmål eller komme med innspill.

Vedtak: Ikke vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2056

Antall stemmer mot vedtaket: 3793

Antall blanke stemmer: 447

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av

Møteleder/ Fører av protokollen
Navn: Raymond Grimelid

Protokollvitne 1
Navn: Petter Andreas Poppe

Protokollvitne 2
Navn: Frode R. Jensen

HUSORDENSREGLER
FOR
BOGSTADVEIEN 1

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

1. - INNLEDNING:

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

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

2. - FELLESAREAL:

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

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

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

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

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

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

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

3. - BALKONGER:

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

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

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

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

4. - LEILIGHETER:

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

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

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

5. - RO OG ORDEN:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. - SKILT/MERKING:

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

7. - ANTENNE / NETTILKOBLING:

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

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

8. - SØPPEL:

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

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

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

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

9. - BOD:

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

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

10. - SYKLER / SPARKESYKLER:

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

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

11. - DYREHOLD:

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

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

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

12. - TRYGGHET:

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

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

13. - MELDEPLIKT:

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

14. - INNFLYTTINGSGEBYR:

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

15. - TAKTERRASSEN:

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

Ved bruk av takterrassen gjelder følgende regler:

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

Takterrassen er til enhver tid kameraovervåket.

16. - DUGNAD:

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

17. – DISPENSASJONER

17.1 Sameiet ved styret kan gi dispensasjoner fra husordensreglene.

Kjære seksjonseier av Sameiet Bogstadveien 1

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

Adgangskontroll / Porttelefon

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

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

Postkasseskilt

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

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

Navn på postkassen:

Internett og TV

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

Adgangskort

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

Hensatte gjenstander i fellesareal / blokkere inngangsdøren

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

Forvalter / Kontaktperson

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

Med vennlig hilsen,
Styret

VEDTEKTER FOR

SAMEIET BOGSTADVEIEN 1, ORGNR. 989 333 747

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

Adressen til sameiet er Bogstadveien 1.

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Sameiets styre administrerer evt. felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

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

§ 3
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Særskilt om styrehonorar

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

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 33.

§ 6
Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

§ 7
Registrering av seksjonseiere

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

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

§ 8
Styret

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

§ 9
Styrets kompetanse

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

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

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

§ 10
Årsmøtet

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

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

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

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12
Møteledelse og avstemning

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

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

I årsmøtet har hver seksjon stemme henhold til sin eierbrøk.

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

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

§ 13
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

§14
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 16
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§17
Forretningsfører

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

§ 18
Mislighold

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

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

§ 19
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20
Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 21
Endringer av vedtektene

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

§ 22
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om

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

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

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

§ 23
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

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

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

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

§ 24
Forholdet til lov om eierseksjoner – enerettsarealer

24.1 Forholdet til loven

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

24.2 Enerett til fellesarealer

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

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

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

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

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

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

§ 25
Forsikring

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

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

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

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

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

AVTALE

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

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

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

vedrørende bruk av utendørs fellesareal i Sameiet Bogstadveien 1:

1. BAKGRUNN

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

Partene har vært uenige om vilkårene for utøvelsen av eneretten.

Etter forhandlinger har partene kommet frem til følgende enighet:

2. AVTALENS INNHOLD

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

Vederlaget skal betales etterskuddsvis hvert år.

Bruken er estimert slik:

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

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

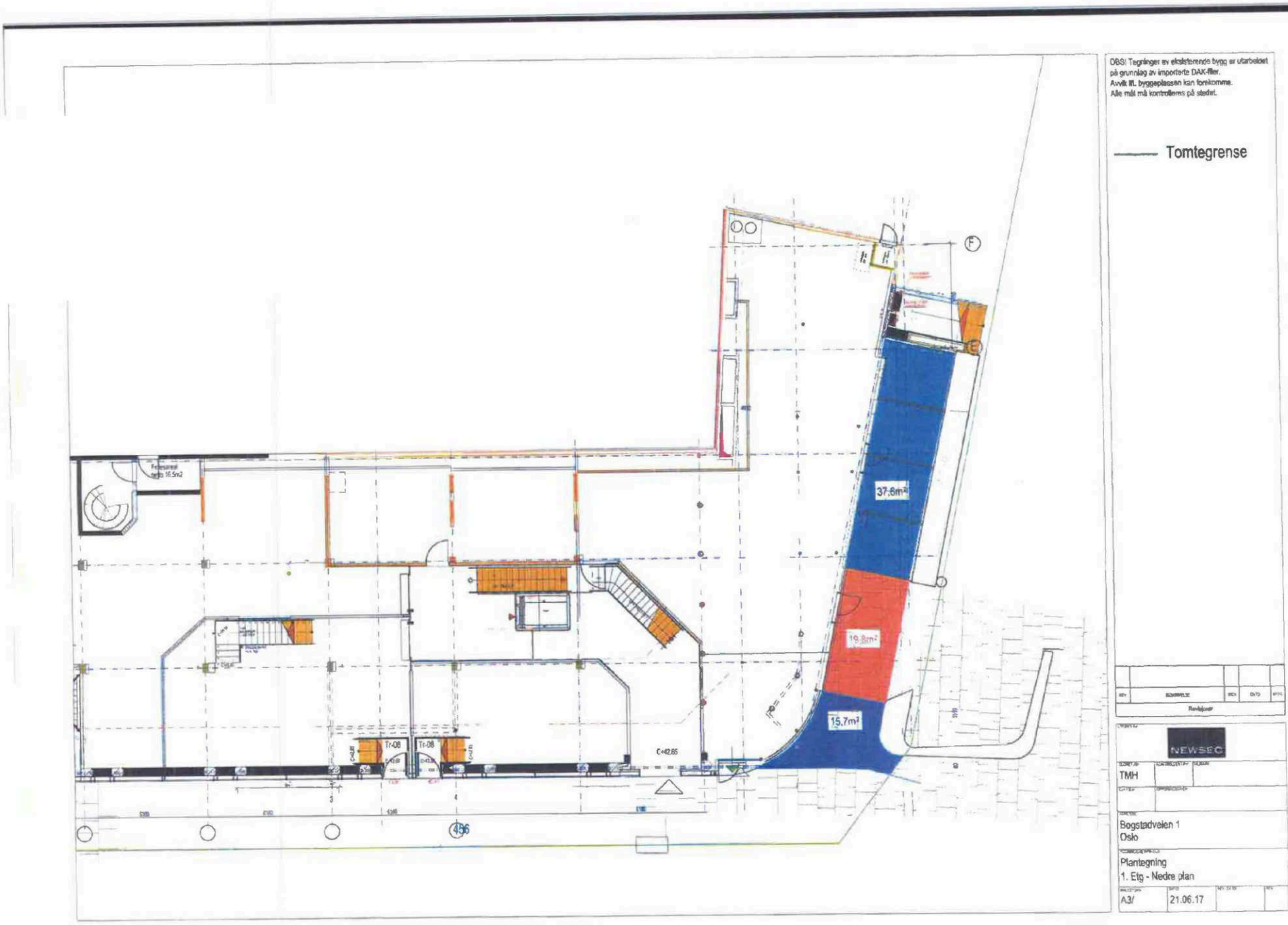
Avtalen gjelder frem til 31. desember 2028. Næringsseksjonen har rett til å forlenge avtalen en gang for ytterligere 5 år på samme vilkår som fastsatt i avtalen. Krav om forlengelse må fremsettes overfor Sameiet senest 30. august 2028.

3. SIGNATURER

Oslo, den 18.12.23:

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

Dokumentet er elektronisk signert



Dokumentet er elektronisk signert

Avtale om utese...

Name	Date
Ellingsen, Anne Grete	**2023-12-19**

Identification

bankID Ellingsen, Anne Grete

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

Identification

bankID Borge-Andersen, Jens

Name	Date
Vatne, Erlend	**2024-01-05**

Identification

bankID Vatne, Erlend

Name	Date
Poppe, Petter Andreas	**2023-12-19**

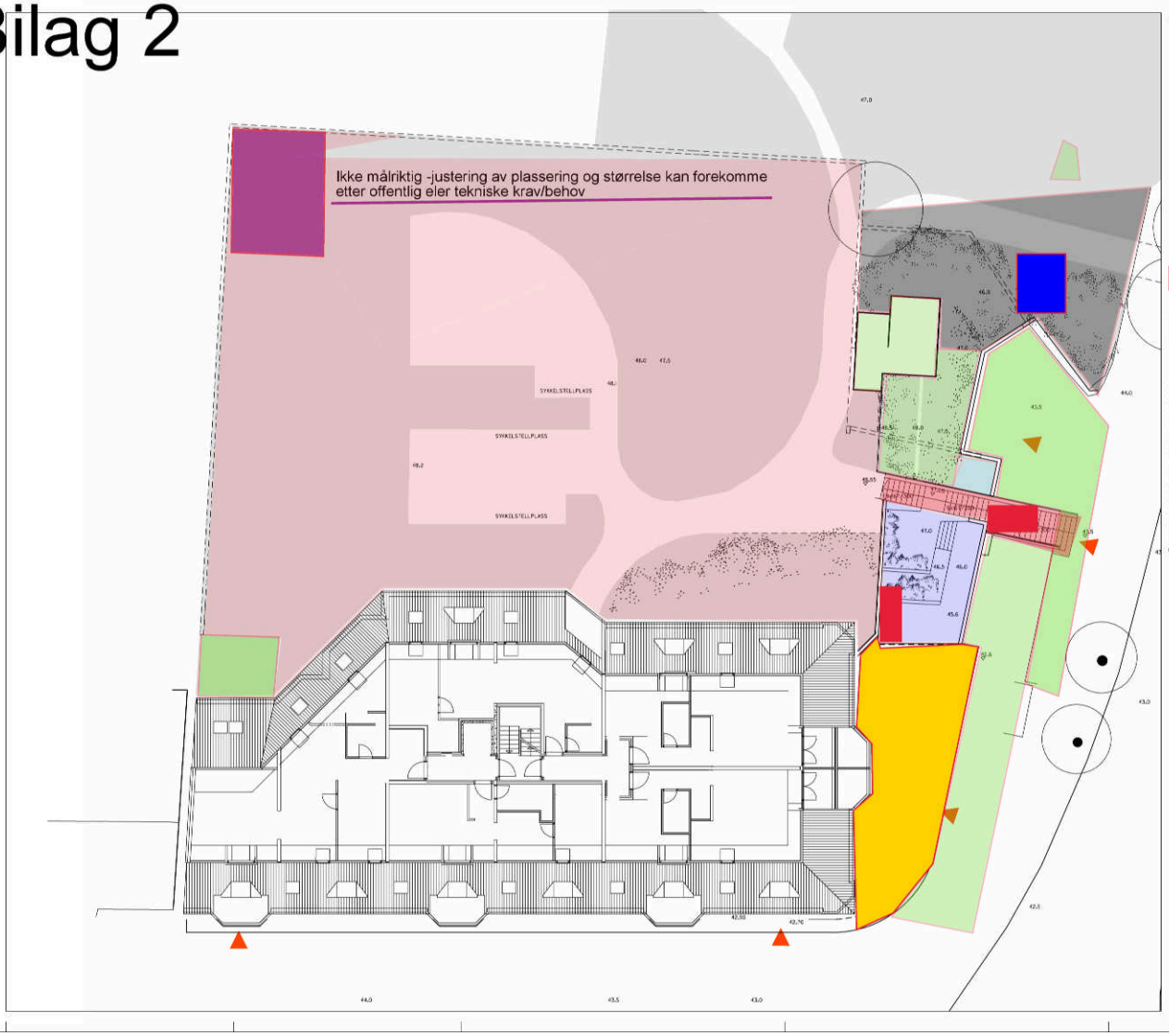
Identification

bankID PÅ MOBIL Poppe, Petter Andreas

SIGNICAT

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

Bilag 2



ANMERKNINGER:

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

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

[Blå] - Overflatevedlikehold - Næring

[Grønn] - Felles vedlikeholdsansvar

[Orange] - Tak - Næring

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

= Teknisk anlegg N
- Vifter & nedgravd gasstank

= Trafo

BOGSTADVEIEN 1 A-170
G.NR./B.NR. 214/12

Bilag 3



FASADE MOT SV



FASADE MOT SØ

ANMERKNINGER:

[Rød] - Skiltramme til næring

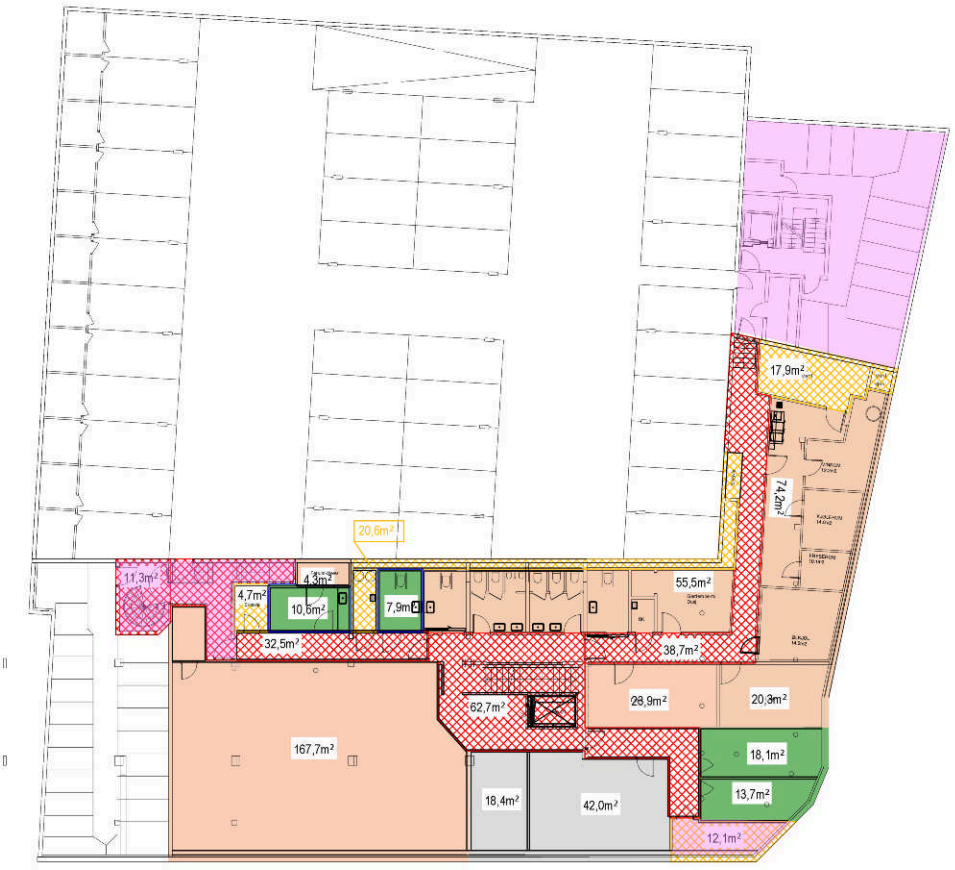
[Grønn] - Fasade - felles ansvar

[Lille] Fasade - Garasje

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

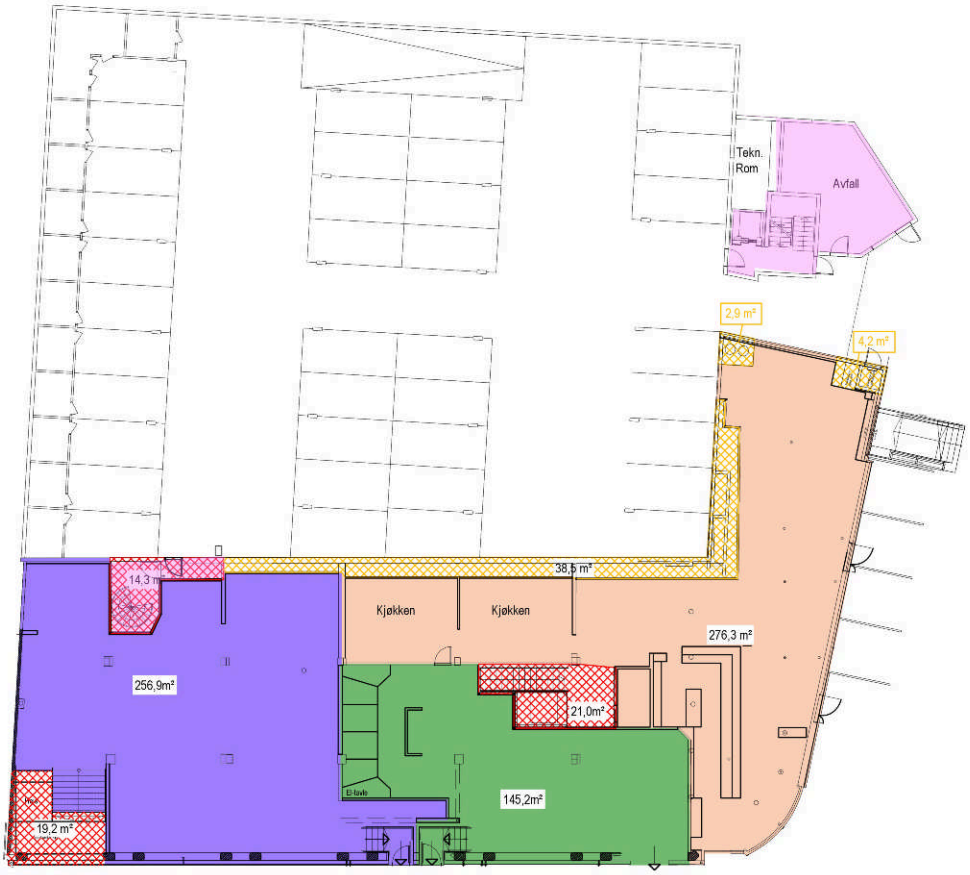
Bilag 4

[Rosa]=Felles vedlikeholdsansvar

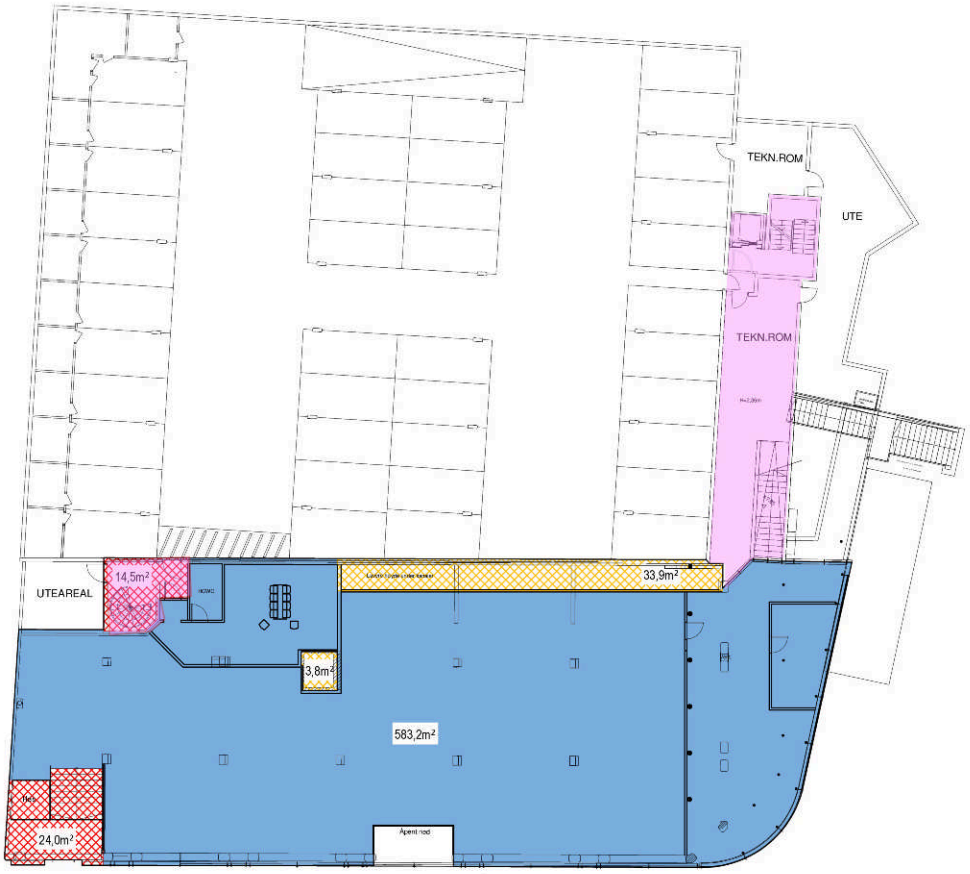


Bilag 4

[Rosa]Felles vedlikeholdsansvar



Bilag 4



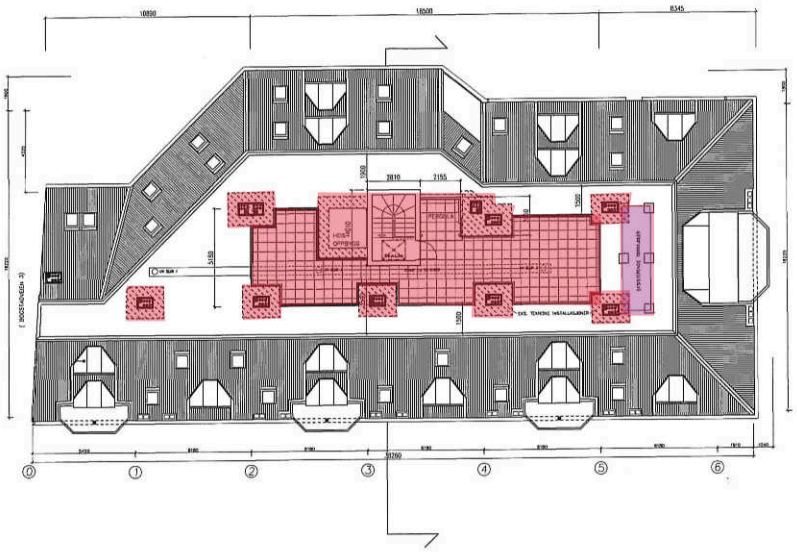
[Rosa] - Felles vedlikeholdsansvar

Bilag 5

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

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

Sameiet har ansvar for tak, takvindu og overbygde balkonger



SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

TAKTERRASSE

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hillmel.no

TAKPLAN

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



Innkalling til
Beboermøte Sameiet Bogstadveien 1

INNKALLING TIL BEBOERMØTE

Beboermøte i Sameiet Bogstadveien 1 avholdes kl:18:00 den 14. desember 2023.
Møtet avholdes på Thon Hotel Slottsparken, Wergelandsveien 5

Saker på beboermøtet:

- **Orientering om nye vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Kort redegjørelse for nærstående vedlikeholdsprosjekter og situasjonen i Sameiet Bogstadveien 1, med oppkommende kostnader og mulighetsrom.**

På vegne av beboerrepresentantene i styret i Bogstadveien 1 innkalles det til et informasjonsmøte for seksjonseiere i Bogstadveien 1 i forkant av ekstraordinært Årsmøte som vil bli avholdt **torsdag 04.01.2024**. Her kommer det egen innkalling.

Orientering om nye vedtekter og husordensregler for sameiet
De tre grupperingene / partene Garasje (G), Næringsdel (N) og Boligdel (B) har siden 2018 vært i dialog om en revisjon av sameiets vedtekter. Partene har vært grunnleggende uenige om tolkningen av enkelte bestemmelser i gjeldende vedtekter og om veien videre. Uenigheten kulminerte i form av en rettssak der det til slutt ble inngått forlik. Ingen av partene er tjent med ytterligere rettsprosesser, og det er derfor viktig at alle parter har vært villige til å gi noe i forhandlingene, slik at styrearbeidet kan gjenopprettes og utestående og prioriterte saker for sameiet kan behandles og gjennomføres.

Det er avholdt flere forhandlingsmøte mellom representantene for boligseksjonene, næringsseksjonen og garasjeseksjonen i Sameiet Bogstadveien 1 i september og oktober
De som har deltatt i forhandlingene er: Garasjeseksjonen, snr 59 v/Petter Andreas Poppe, Næringsseksjonen, snr 60 v/Alexander Karim Berntsen, og Boligdelen v/Robert Kahrs Skaugen, Anne-Grete Ellingsen og Ingvild B. Espedal.

Det reviderte forslaget til vedtekter og husordensregler er omforent mellom partene. Vedtektene er vedlagt en rekke kart for å tydeliggjøre ansvarsområdet for de enkelte eierne i sameiet.

Det vedlagte Vedtaksforslaget må vedtas som «en pakke». Det betyr at alle eiere i Boligdelen av sameiet må vedta vedtaksforslaget slik det er fremforhandlet. Garasje og Næring har allerede gitt sin tilslutning til det fremforhandlete vedtektene med vedlegg. Det har vært brukt flere år på å komme frem til en totalløsning som kan aksepteres av representantene for de ulike parter i Sameiet. De valgte styremedlemmene for boligeierne vil derfor sterkt anmode alle seksjonseierne om å gi sin tilslutning til forslaget.

Skulle ikke de nye vedtektene bli vedtatt vil det føre til nye tidkrevende forhandlinger med betydelige kostnader, uten at man har noen garanti for at løsningen blir bedre. I verste fall kan det også medføre nye rettssaker. Det vil

også innebære at de valgte styremedlemmer for seksjonseierne vil stille sine plasser til disposisjon for nye styremedlemmer som må videreføre prosessen

Vedlagt denne saken er følgende dokumenter:

- Kort oppsummering av hovedpunktene som har vært forhandlet om
- Reviderte vedtekter vedlagt skisser for avklaring av ansvarsområder - OK
- Reviderte husordensregler –

Kort redegjørelse for nærstående vedlikeholdsprosjekter og situasjonen i Sameiet Bogstadveien 1, med oppkommende kostnader og mulighetsrom.

Arealet under hagen er taket til Garasjeseksjonen og deler av Næringsseksjonen. Membranen som dekker dette arealet, er ikke tett og det renner til stadighet inn vann i garasjen og restauranten som leier hos næring. Membranen må byttes i sin helhet for at Sameiet skal få de nødvendige garantier av utførende entreprenør firma. Dette vil medføre at hele hagen må fjernes, for så å anlegges på nytt. Dette gir boligdelen et mulighetsrom til å benytte midlene som ville vært allokert til en tilbakestilles av bakhagen på en litt annen måte. Det er innhentet illustrasjoner fra et arkitektfirma for å synliggjøre hva et slik område kan brukes til dersom man velger en annen planløsning og oppgradering av området.
Det vil bli gitt mer detaljert informasjon om forslagene i beboer møtet.

Vedlagt denne saken er følgende dokumenter:

- Notat som oppsummerer tiltakene med kostnadsestimat og mulige innsparinger ved å gjennomføre tiltakene
- Skisser utarbeidet av arkitekt Harold Tellez
- Takstmanns vurdering

Vel møtt

Vennlig hilsen

Anne Grete Ellingsen Ingvild B. Espedal Robert Skaugen

Kjære Seksjonseiere i Sameiet Bogstadveien 1,

Vi ønsker å informere sameiet om den pågående innsatsen og forhandlingene som styret har jobbet med de siste månedene. Det har vært et intenst arbeid med representanter fra boligseksjonene, næringsseksjonen og garasjeseksjonen for å løse ulike spørsmål angående revisjon av sameiets vedtekter og andre viktige saker.

Siden 2018 har disse grupperingene vært i dialog angående en revisjon av vedtektene, og det har vært uenighet om tolkningen av visse bestemmelser, noe som resulterte i en rettssak. Etter grundige forhandlinger og enighet om et revidert utkast til vedtekter den 12. oktober 2023, har partene vært enige om flere viktige punkter.

Viktige temaer som er blitt løst i "Forhandlingspakken"

*Ansvarsfordelingen for området mot øst(reposet i midten av trappen mellom hagen til bolig og innkjøringen til garasjen: Vedlikehold av konstruksjonen er sameiets ansvar, mens overflatevedlikeholdet er næringseiendommens ansvar.

*Utvendig trapp ved garasjen:** Boligseksjonen tar ansvar for trappen under visse betingelser knyttet til bruken.

*Takvinduer: Vedlikeholds- og utskiftningsplikten for takvinduer betraktes som felleskostnader for sameiet.

*Vedlikehold av garasjeheisen: Forslag om å inkludere vedlikeholdskostnader for heisen i felleskostnadene fra et bestemt tidspunkt.

I tillegg har det vært foreslått endringer i Husordensreglene angående blant annet sikkerhetstiltak og forsikringsansvar for seksjonseiere.

*Økonomiske forhold og andre viktige avklaringer:

Det har vært avregning av kostnader og fordringer mellom sameiet og garasjeseksjonen, samt avklaringer om sykkelparkering i forbindelse med installasjon av Tesla superladere.

Som del av forhandlingene mellom bolig, næring og garasje og forutsatt at nye vedtekter vedtas, vil følgende kostnader dekkes over sameiebrøk, N,G og B..

Bytte tak vinduer, for Bolig alene. Estimert kostnad 800.000.- til 900.000.-

Heis i garasjekonstruksjon, innlemme sameiets felleskostnader og deles etter sameiebrøk

- Sikre drift av heis/adkomst via bakkeplan.

Estimert årlig kost ink. Service avtale/ vedlikehold ca. 30.000.-

Besparelse juridiske kostnader.

- De siste 10årene har sameiet brukt mye midler på konsulenttjenester og juridisk bistand ifm konfliktsituasjoner internt mellom grupperinger i sameiet. Herunder to saker som har blitt prøvet for rettsvesenet.
- Estimert kostnad i overkant av 1.000.000.-

Nye vedtekter, vedlagt skisse som avklarer ansvarsområder for bolig, næring og garasje, bør sikre at sameiet unngår konflikter i årene fremover, som et resultat at sameiets vedtekter leses og tolkes likt.

Vi ønsker å takke alle involverte parter for deres tålmodighet og samarbeid gjennom denne prosessen. Den oppnådde løsningen er et resultat av kompromisser fra alle parter, og vi mener at dette vil legge til rette for en bedre og mer harmonisk drift av sameiet.

Forslaget til reviderte vedtekter og husordensregler vedlegges dette informasjonsskrivet og vil bli presentert i et ekstraordinært årsmøte den 04.januar 2023, og vi oppfordrer alle seksjonseiere til å gi sin tilslutning.

Det har vært et langvarig arbeid for å komme frem til en løsning som gavner sameiet som helhet, og vi ser frem til å fortsette dette arbeidet sammen med deres støtte.

Vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bogstadveien 1

VEDTEKTER FOR

SAMEIET BOGSTADVEIEN 1, ORGNR. 989 333 747

Reviderte vedtekter, vedtatt på ordinært sameiermøte 30. april 2013, med endringer vedtatt 23. april 2015, 24. november 2015, 30. august 2016, 27. februar 2018, Utkast 2023.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

Adressen til sameiet er Bogstadveien 1.

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Sameiets styre administrerer evt. felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

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

§ 3
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Særskilt om styrehonorar

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

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

§ 4
Vedlikehold

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

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) Skap, benker, innvendige dører med karmer

e) Listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, herunder utskiftning av sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 33.

§ 6
Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

§ 7
Registrering av seksjonseiere

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

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

§ 8
Styret

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

§ 9
Styrets kompetanse

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

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

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

§ 10
Årsmøtet

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

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

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

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12
Møteledelse og avstemning

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

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

I årsmøtet har hver seksjon stemme henhold til sin eierbrøk.

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

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

§ 13
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

§14
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 16
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§17
Forretningsfører

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

§ 18
Misligh old

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

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

§ 19
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20
Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 21
Endringer av vedtektene

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

§ 22
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§ 23
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

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

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

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

§ 24
Forholdet til lov om eierseksjoner – enerettsarealer

24.1 Forholdet til loven

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

24.2 Enerett til fellesarealer

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

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

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

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

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

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

§ 25
Forsikring

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

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

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

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

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

AVTALE

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

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

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

vedrørende bruk av utendørs fellesareal i Sameiet Bogstadveien 1:

1. BAKGRUNN

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

Partene har vært uenige om vilkårene for utøvelsen av eneretten.

Etter forhandlinger har partene kommet frem til følgende enighet:

2. AVTALENS INNHOLD

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

Vederlaget skal betales etterskuddsvis hvert kvartal.

Bruken er estimert slik:

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

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

Årlig vederlag for 2018 er kr 4 800 pr. m^2. Denne satsen skal deretter reguleres hvert år på bakgrunn av endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med utgangspunkt i 1. januar 2018.

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

Som fullstendig og endelig oppgjør for perioden forn. januar 2016 tom. desember 2017 betaler Næringsseksjonen til Sameiet kr 400·000 innen 2 uker fra denne avtalen er godkjent i årsmøtet. Partene aksepterer at dette beløpet i sin helhet kan brukes til påløpte vedlikeholdskostnader, evt. avsettes til fremtidige vedlikeholdskostnader.

Avtalen er konfidensiell og kan ikke påberopes av partene i forbindelse med en rettslig tvist.

Avtalen gjelder frem til 30. august 2023. Næringsseksjonen har rett til å forlenge avtalen en gang for ytterligere 5 år på samme vilkår som fastsatt i avtalen. Krav om forlengelse må fremsettes overfor Sameiet senest 1. januar 2023.

Avtalen er betinget av godkjenning i årsmøtet. Styret forplikter seg til å innkalle og fremme forslag om at årsmøtet godkjenner Avtalen og beslutter de vedtektsendringer som er nødvendig i den forbindelse.

Hvis avtalen godkjennes av årsmøtet, begjærer partene ved felles prosesskriv den verserende sak for Oslo tingrett hevet som forlikt. Partene bærer sine egne sakskostnader.

3. SIGNATURER

Oslo, den DATO: 2-/z_ - L {))/

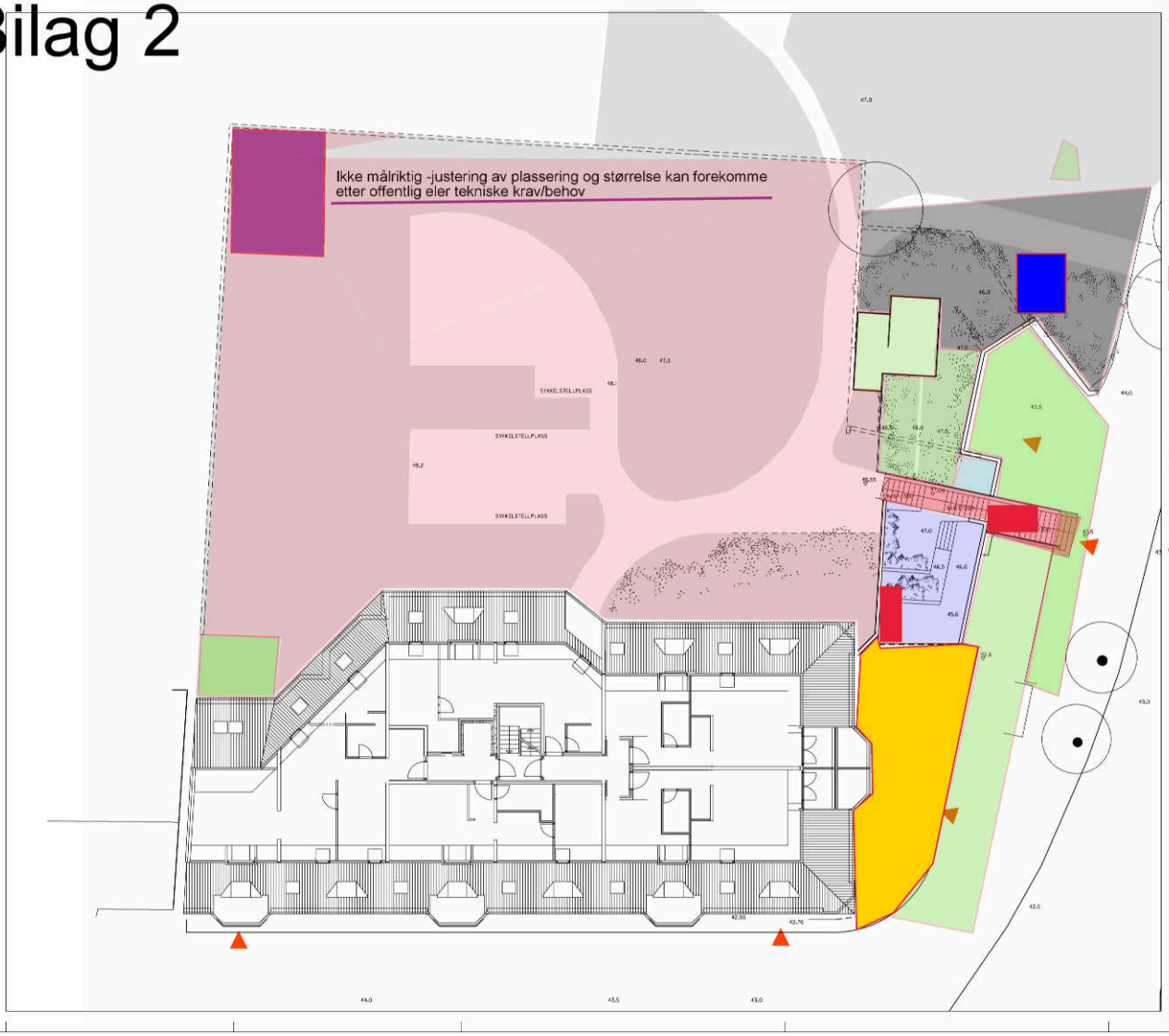
Sameiet Bogstadveien 1

Styreleder Gregar Bakka

Bogstadveien 1 Holding AS

[******]

Bilag 2



ANMERKNINGER:

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

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

[Blå] - Overflatevedlikehold - Næring

[Grønn] - Felles vedlikeholdsansvar

[Orange] - Tak - Næring

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

= Teknisk anlegg N
- Vifter & nedgravd gasstank

= Trafo

BOGSTADVEIEN 1 A-170
G.NR./B.NR. 214/12

Bilag 3



FASADE MOT SV



FASADE MOT SØ

ANMERKNINGER:

[Rød] - Skiltramme til næring

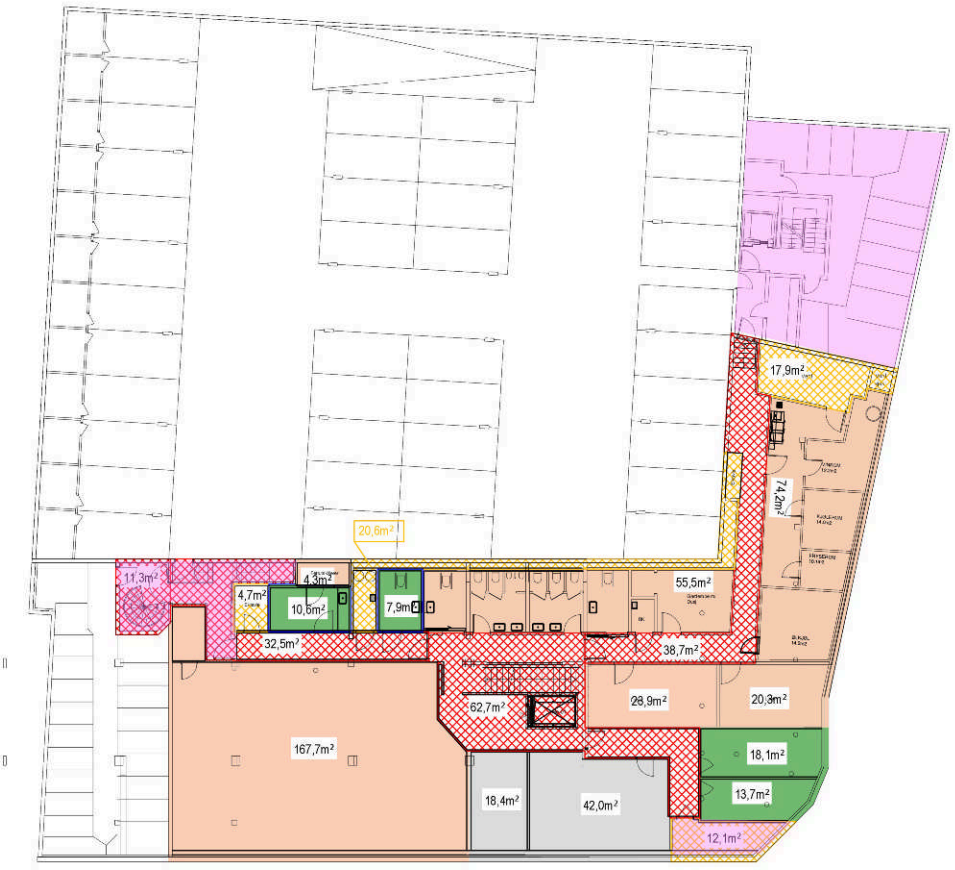
[Grønn] - Fasade - felles ansvar

[Lille] Fasade - Garasje

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

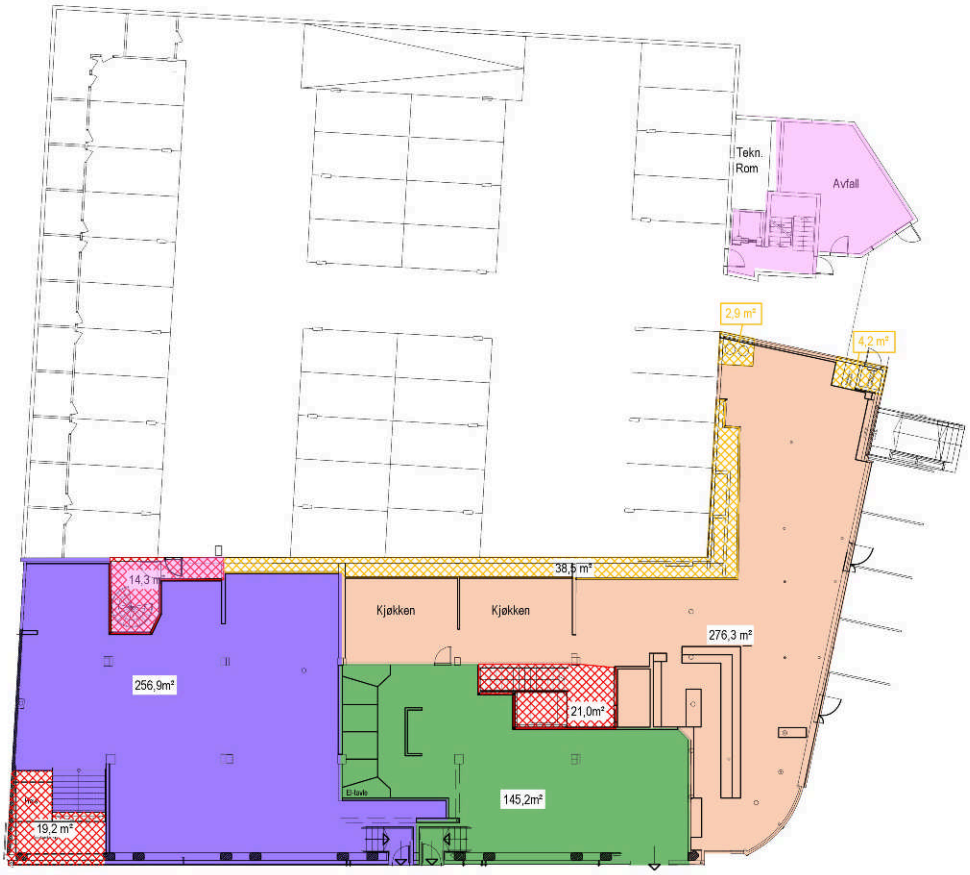
Bilag 4

[Rosa]=Felles vedlikeholdsansvar

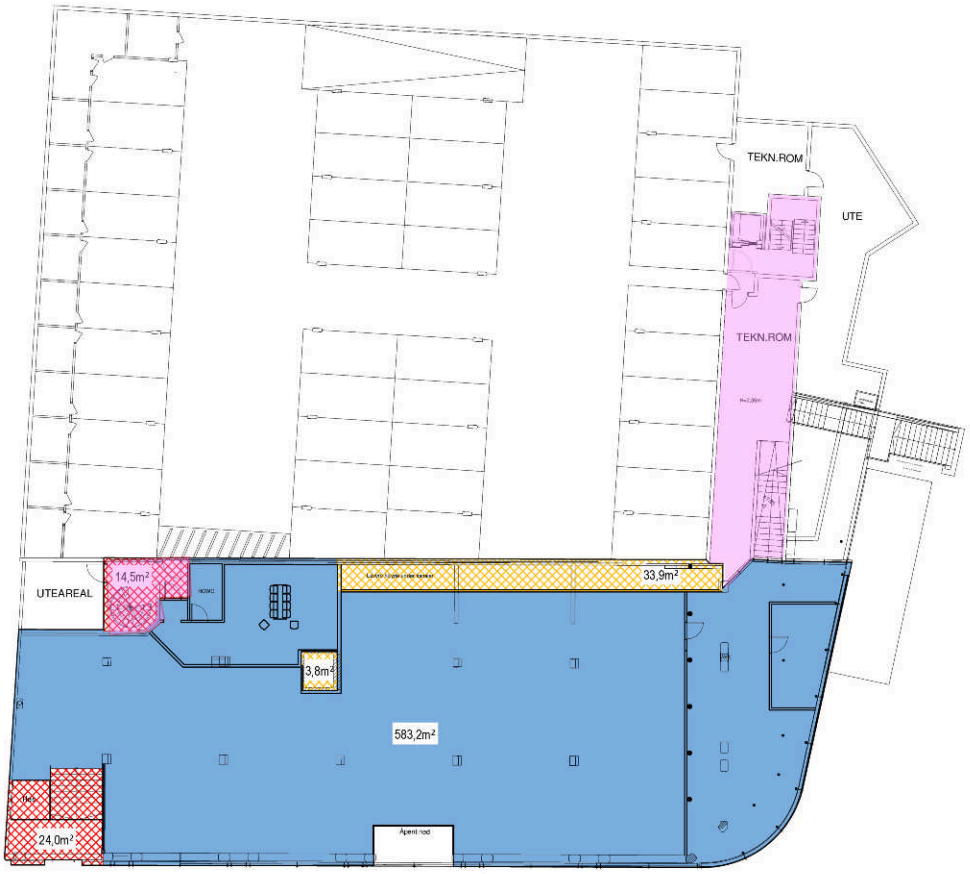


Bilag 4

[Rosa]Felles vedlikeholdsansvar



Bilag 4



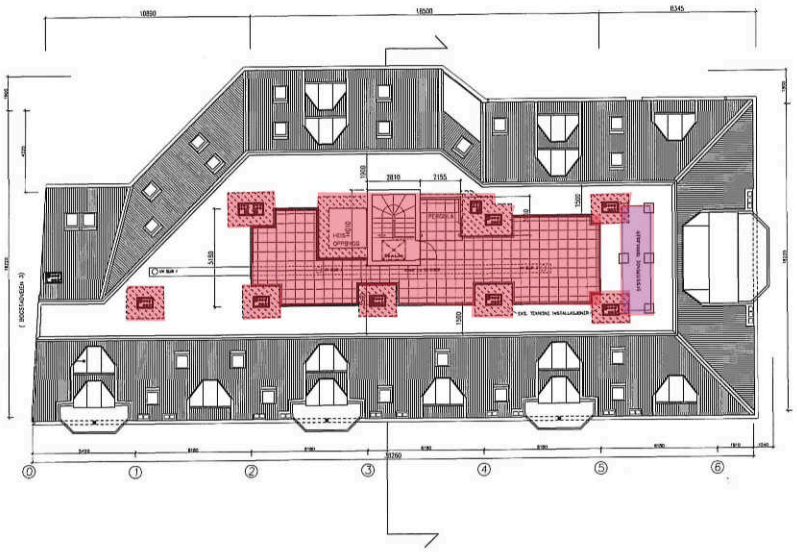
[Rosa] - Felles vedlikeholdsansvar

Bilag 5

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

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

Sameiet har ansvar for tak, takvindu og overbygde balkonger



SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

TAKTERRASSE

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hillmel.no

TAKPLAN

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

HUSORDENSREGLER
FOR
BOGSTADVEIEN 1

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

1. - INNLEDNING:

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

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

2. - FELLESAREAL:

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

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

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

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

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

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

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

3. - BALKONGER:

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

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

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

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

4. - LEILIGHETER:

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

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

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

5. - RO OG ORDEN:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. - SKILT/MERKING:

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

For ytterligere informasjon om opprettelse av "Defigo" bruker og postkasseskilt, se brevet "Praktisk informasjon til beboere i Bogstadveien 1". Dette brevet skal vedlegges eventuelle leiekontrakter.

7. - ANTENNE / NETTILKOBLING:

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

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

8. - SØPPEL:

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

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

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

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

9. - BOD:

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

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

10. - SYKLER / SPARKESYKLER:

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å hensette sykler/sparkesykler i oppgangen. Sykler skal heller ikke låses til lyktestolper. Disse vil bli fjernet. Under trappen

ved inngangen er det tillatt å parkere **kun** barnevogner.

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

11. - DYREHOLD:

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

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

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

12. - TRYGGHET:

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

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

13. - MELDEPLIKT:

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

14. - INNFLYTTINGSGEBYR:

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

15. - TAKTERRASSEN:

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

Ved bruk av takterrassen gjelder følgende regler:

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

Takterrassen er til enhver tid kameraovervåket.

16. - DUGNAD:

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

17. – DISPENSASJONER

17.1 Sameiet ved styret kan gi dispensasjoner fra husordensreglene.

Kjære seksjonseier av Sameiet Bogstadveien 1

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

Adgangskontroll / Porttelefon

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

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

Postkasseskilt

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

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

Navn på postkassen:

Internett og TV

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

Adgangskort

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

Hensatte gjenstander i fellesareal / blokkere inngangsdøren

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

Forvalter / Kontaktperson

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

Med vennlig hilsen,
Styret

Kort redegjørelse for nærstående vedlikeholdsprosjekter og situasjonen i Sameiet Bogstadveien 1, med oppkommende kostnader og mulighetsrom.

Inkludert vedlegg, Befaringsrapport Bogstadveien 1 – vurdering – 2023 og Bogstadveien 1 mulighetsstudie av Harold Tellez.

Styret foreslår å opprette en beboerkomite som ser videre på oppgradering av bakgården for å gi eierskap over prosessen og mulighet for innspill til sameiet. Vi oppfordrer alle til å gripe muligheten.

1. Rehabilitering av bakhage.

- Arealet under hagen er taket til Garasjeseksjonen og deler av Næringsseksjonen. Membranen som dekker dette arealet, er ikke tett og renner til stadighet inn vann i garasjen og restauranten som leier hos næring. Membranen må byttes i sin helhet for at Sameiet skal få de nødvendige garantier av utførende entreprenør firma.
  Dette vil medføre at hele hagen må fjernes, for så å anlegges på nytt.

  Dette gir boligdelen et mulighetsrom til å benytte midlene som ville vært allokert til en tilbakestilles av bakhagen på en litt annen måte. Det er innhentet illustrasjoner fra et arkitektfirma for å synliggjøre hva et slik område kan brukes til dersom man velger en annen planløsning og oppgradering av området.
  Som et ledd i vanntettingsjobben som må gjøres på reposet (nødutgangen til Næring) vil det legges tak over dette område. Sameiet vil ha mulighet å flytte adkomsten til bolig til den andre siden av garasjeporten og opp langs grensen mot Underhaugsveien 15.

Boligdelen i sameiet har lenge slitt med dårlig varmekabler i gangstien inn mot hovedinngangen. Utskiftning av varmekablene må gjennomføres ila 1-3 år med en kostnad for boligdelen på ca 300.000.- kroner. estimert kostnad; ca.210.000.- fjerning og tilbake legging av brosteinområdet. Nye varmekabler; ca.100.000.- ink nytt styringspanel. (40meter i 2metersbredd.) Dette er en kostnader Bolig må dekke alene.

Ny membran og vanntetting repos, inkludert drenering ut mot Underhaugsveien 15.

Estimert kostnad; 2.500.000.- til 3.000.000.-, Kostnader dekkes over sameiebrøk, N,G og B

Kostnader for bolig om tiltaket med oppgradering av hagen gjennomføres:

Ny trapp

- Støpt ny trapp med skiferfliser/ granitt heller med repos og varmekabler.
  Estimert pris trapp 250 000.- til -300 000.-
  Estimert pris varmekabler nedstøpt i trapp 30 000.- til 40.000.-

Gjerde

- Inngjerding av hele tomten fra fortau Underhaugsveien og langs grensen inn til ventilasjonshuset til garasjen i bakkant av hagen.
  Estimert pris ca. 150-200 kr per meter. Ca100 meter.

- Reduksjon på overvåkningstjenester. Uvisst på det nåværende tidspunkt.
- Nytt Defigo (eller lignende system for adgang) estimert pris 30.000.-

Nedfellbare søppeldunker

- Nye nedfellbare søppeldunker på trekantarealet tilstøtende fortau ut mot Underhaugsveien. Estimert pris graving 75.000.- 100.000.-

Estimert pris 75.000.- per dunk. Bolig trenger 3 dunker. Tot. 225.000.-

Besparelser for bolig om tiltakene gjennomføres:

- Boligdelene trekker seg ut av felles søppelrom og vil dermed ikke ha kostnader knyttet til det. Estimert besparelse årlig (ink vaktmester) 40.000.- vaktmester

  Estimert besparelse renovasjon årlig 20.000.-

Skisser fra Arkitekt Harold Tellez

Vedlagte skisser fra arkitekt Tellez illustrerer en ny sone inndeling av bakhagen. Det er lagt inn flere elementer som vil kunne øke bomiljøet og verdiene av eiendommene i Bogstadveien 1.

De ulike elementene som er tegnet inn, kan gjennomføres i etapper og etter en prioritert rekkefølge. Det er imidlertid noe grunnarbeid som må gjennomføres i forbindelse med skifte av membran dersom man ønsker bla annet sykkelparkering, belysning og varmekabler i bakhagen. Her kan styret innhente priser fra entreprenør som skal utføre arbeidet med skifte av membran.

- Sykkelparkering i et låst tilbygg
- Leke/klatrestiver
- Trampoliner
- Sandkasse / Bowl bane
- Grillområde med bespisningsområde
- Sitte og liggebenker
- Hekker og beplanting
- Gangsti med granittheller
- Parkbenker
- Sittegrupper på solterrassen

Alle disse tiltakene ønsker Sameiet og søke Oslo kommune om tiltak for å gjennomføre ref. Byrådserklæringen 2023-2027. se Hammersborgerklæringen side 16 og 23.

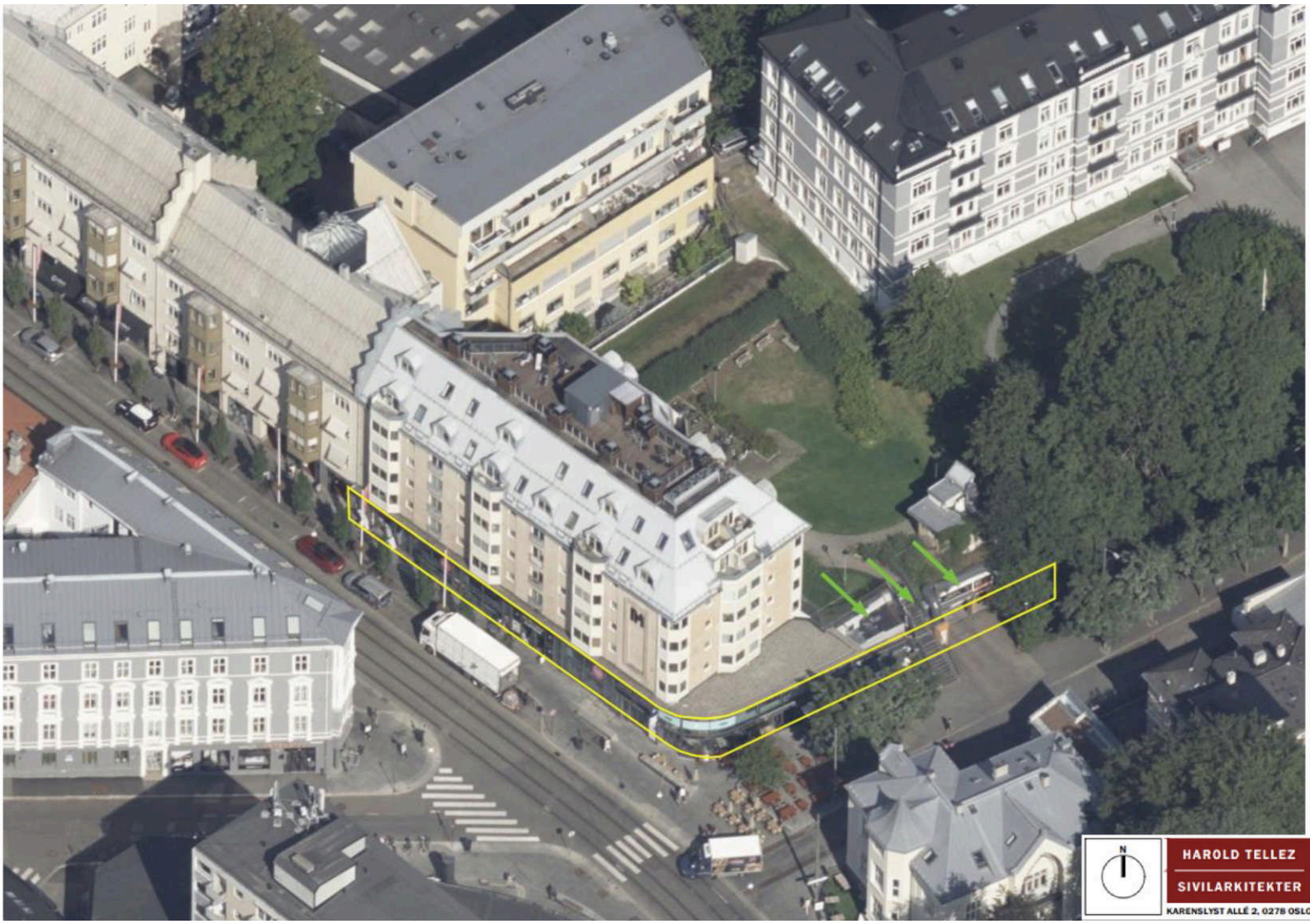
Vi har hatt en befaring med en takstmann fra Taksenteret han har utarbeidet en uttalelse om hva et slik tiltak ville ha av innvirkning på en fremtidig takst/ prisantydning på en seksjon i Sameiet Bogstadveien 1.

Videre har han kommentert det tilskuddet av areal over repos området på vel 150m2 med solterrasse som tilkommer boligdelen i sameiet. Se vedlagt uttalelse av Takstmann Hans Petter Biørnstad.

Bogstadveien 1
Mulighetsstudie
20.11.23
HAROLD TELLEZ Arkitekter






N
HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO







Skisse med to parallelle sykkelparkeringer inn mot fasaden



HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO



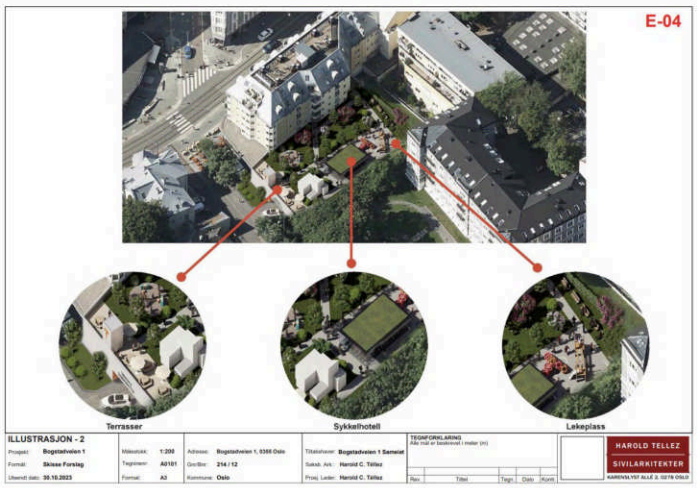


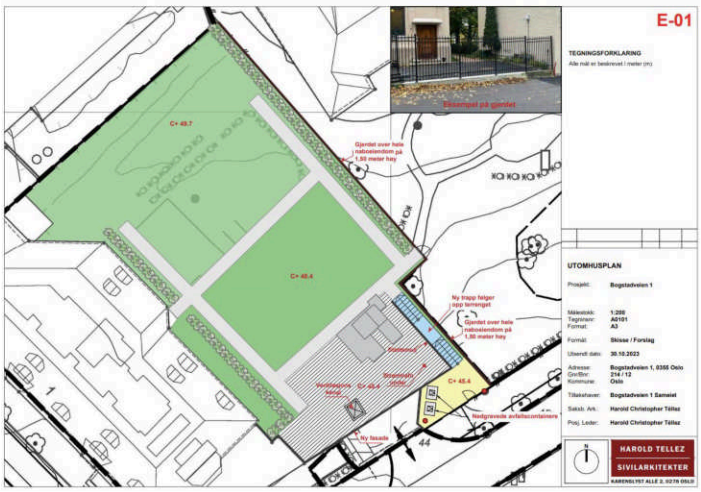


Skisse med to sykkelparkeringer med leke stasjoner i mellom, sandkasse og griller.



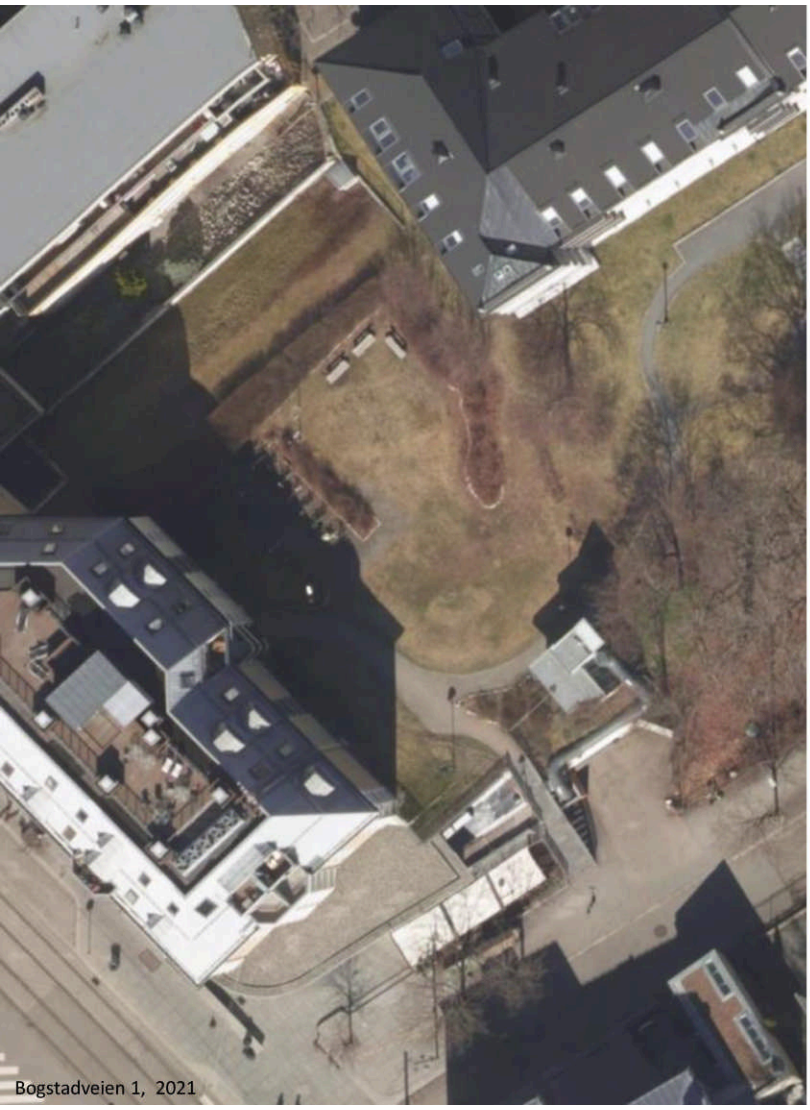
ROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
KARENSLYST ALLÉ 2, 0278 OSLO





Alternative elementer:

- Hekker og beplanting
- Gangsti i granittheller med varmekabler
- Belysning
- Gjerde
- Parkbenker
- Sittegrupper på solterrassen
- Gressplen
- Sykkelparkering i et inn glasset og låst tilbygg
- Leke/klatrestiver
- Trampoliner
- Sandkasse / Bowl bane
- Grillområde med bespisningsområde
- Sitte og liggebenker



Bogstadveien 1, 2021

Forsalget som arkitekt Tellez har utarbeidet har delt inn bakhagen flere ulike soner med forskjellige høyder for å skape naturlige inndelinger for differensiert bruk gjennom hele døgnet.

Det er tegnet inn en solterrasse på den delen av tomten som har solen lengst.

Sykkelparkering er tiltenkt satt opp mot fasaden for å skape et naturlig og praktisk skille å støytdemper for leilighetene på de nederste planene.

De forskjellige elementene kan gjennomføres i etapper og etter en prioritert rekkefølge. Det er imidlertid noen av elementene som vil kreve ulike grunnarbeid som må gjennomføres i forbindelse med skifte av membran dersom man ønsker for eksempel sykkelparkering, belysning og gjerde.

Styret inviterer en gruppe av seksjonseierne til å delta i utformingen av bakhagen.

Det vil fremlegges et forslag til vedtak på utarbeidelse av et nytt og beriket bomiljø i hagen og inngangspartiet, utover tilbake stillelsen til dagens standard. Det foreslås at det allokeres inntil xxxxx kr. til utbredelsen av området.

Norsk takst

Befaringsrapport

Skjønnsmessig verdiøkning på eierseksjoner etter oppgradering av fellesområde

Bogstadveien 1 , 0355 OSLO

OSLO kommune

#



Befaringsdato: 07.11.2023 **Rapportdato:** 16.11.2023 **Oppdragsnr.:** 15180-1074

TAKST SENTERET

trv
Tegova Residential Valuer

Gyldig rapport
16.11.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Hans Petter Biørnstad
Uavhengig Takstingeniør
16.11.2023 | STABEKK

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
67 12 41 12

Rapportansvarlig
Hans Petter Biørnstad
Uavhengig Takstingeniør
hpb@takstsenteret.no
911 13 288

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
07.11.2023	10:00:00	10:00:00	Hans Petter Biørnstad	Takstingeniør
			Robert Skaugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	12	0	2306.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bogstadveien 1

Hjemmelshaver

Beskrivelser

Mandat

Styret i Bogstadveien 1 v/Robert Skaugen har anmodet Takstsenteret AS V/Murmester - Takstingeniør MNT Hans P Biørnstad om å foreta en vurdering av verdiøkning på de enkelte seksjoner i sameiet etter en planlagt oppgradering av fellesområdene.

Oppdrag - bakgrunn

Bakgrunnen for oppdraget er at det har oppstått en omfattende vannlekkasje fra sameiets uteområde ned til underliggende lokaler. Da sameiet ble oppført, ble det anlagt et stort felles uteområde i bakgården. Dett er en støpt flate som er opparbeidet med heldekkende membran over denne er det anlagt store gressarealer, steinlagte gangveier og uteområde med utemøbler og lekestativer.
Under dette arealet, som er plaget av vanngjennomtrenging fra terrassen, er det innredet et stort parkeringshus og en restaurant.

Feil - utbedring - muligheter

Det membranen som ikke lenger er tett og av den grunn må hele den delen av uteområdet som ligger over lokalene under renses og membranen erstattes med en ny. Styret ønsket også en utvidelse/oppgradering av utearealene i samme omgang. Dette fordi at dette vil gi en vesentlig økonomisk gevinst ved å gjøre dette samtidig.
I den forbindelse har styret engasjert Harold Tellez Sivilarkitekter til å utarbeide et forslag til utvidelse av det eksisterende område.

Ny terrasse - inngangsparti

Forslaget som Harold Tellez Sivilarkitekter har utarbeidet er med en større terrasse/soldekk, større plenarealer, eget hus for sykkelparkering, lekearealer for barn, ny sittegruppe/grillplass og ny gangvei opp til bygget på høyre side av inngangen til parkeringshuset. Tanken bak dette er at når man først må igangsette så vidt omfattende utbedringsarbeider av dekket på grunn av den ødelagte membranen, er kostnadene ved og utvide det omtalte området svært lav i forhold til den økonomiske gevinsten denne utvidelsen/ombyggingen vil gi ved salg av hver enkelt seksjon.



Simulertert bilde over tenkt ny fasade ved innkjøringen til P-huset

Bygninger på eiendommen.

Sameiet Bogstadveien 1 er en moderne bolig og næringsbygg over 6-etasjer med fullt innredet kjeller/underetasje med stort parkeringshus samt flere forretninger på gateplan. Gården ble oppført i 1991 og fremstår som pen, men med en begynnende etterslep på vedlikeholdet.



Luftfoto av bygget og fellesområde

Økning av fellesgjeld - økt salgsverdi

Vedlikeholdskostnader er påkrevd i ethvert sameie, og kan regnes krone for krone, dvs. i ett sameie med vedlikeholdsetterslep vil det medføre ett trekk i salgspris på en leiligheten, motsatt når vedlikehold er gjennomført. Ett godt vedlikeholdt sameie kan gi en økt salgspris.
- andel fellesgjeld opptil 300.000,- pr. seksjon får ikke innvirkning på prisen ved salg av leilighetene, da dette regnes som en forholdsvis marginal kostnad fordelt over f.eks 20 år.
- Anlegg og utstyr, som lekeplass, benker og sittegrupper vil medføre en økning i salgspris utover ren kost.
- i en egen gruppe kan man regne tiltak den enkelte leilighetseier vil ha direkte nytte av, slik som sykkelhotell og f.eks større terrasse arealer/soldekk som i dette tilfelle. Her vil f.eks kostnad sykkelhotell kunne være 150-200.000,- eller ca 3000,- pr. Leilighet, mens man kan forvente en økt salgspris på 15-20.000,-. Likeledes her hvor man får muligheten til å etablere en felles solterrasse på 150 kvm. på den mest solrike delen av tomten. En verdi av denne bør være 25-30.000,- kr. Pr. Kvm om den skulle kjøpes i markedet pr leilighet (om dette hadde vært mulig), men når terrassen og anlegget for øvrig er ferdigstilt vil dette utgjøre en økning i pris pr. Leilighet på 80-90.000, kr i tillegg ved salg.

Konklusjon

Summen av alle disse faktorene, ett veldrevet, godt vedlikeholdt sameie vil til sammen gi en høyrere salgssum for den enkelte enn investert beløp. Det er jo også ett annet poeng at man får direkte avkastning i øyeblikket ved økt trivsel, samt at å i etterkant skulle bestille enkelt arbeidene i stedet for å ta som arbeidene utføres vil være fordyrende.
Vedlikeholdskostnader er påkrevd, og kan regnes krone for krone, dvs. i ett sameie med vedlikeholds etterslep vil det medføre

ett trekk i salgspris på en leiligheten, motsatt når vedlikehold er gjennomført. Ett godt vedlikeholdt sameie kan gi en økt salgspris. Det faktum at man må reparere det eksisterende dekke vil gi en besparelse dersom man samtidig foretar en oppgradering av fellesarealene som beskrevet
Skulle man derimot bestemme seg for å gjøre de nevnte tilleggsarbeidene etter at membranene er utbedret vil kostnadene antagelig vis bli vesentlig dyrere.
Det anbefales å gjennomføre arbeidene nå.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og overbevisning å ihht til NT`s retningslinjer. De oppgitte kostnadene til utbygging og reparasjon er oppgitt fra styret.

2024

Bogstadveien 1 - Simulerte økte mnd. felleskostnader per seksjon

Nedbetalingstid	**20 år**
Rente	**7,40 %**

Seksjonsnr	Eierbrøk		Repos og Membran bakhage **NOK 3 000 000**	Oppgradering av bakhage(estimert kost) **NOK 1 100 000**
1	60	Bolig	223	187
2	43	Bolig	160	134
3	45	Bolig	167	140
4	43	Bolig	160	134
5	45	Bolig	167	140
6	63	Bolig	234	196
7	63	Bolig	234	196
8	43	Bolig	160	134
9	50	Bolig	186	156
10	34	Bolig	126	106
11	60	Bolig	223	187
12	43	Bolig	160	134
13	45	Bolig	167	140
14	43	Bolig	160	134
15	45	Bolig	167	140
16	63	Bolig	234	196
17	63	Bolig	234	196
18	43	Bolig	160	134
19	42	Bolig	156	131
20	50	Bolig	186	156
21	34	Bolig	126	106
22	60	Bolig	223	187
23	43	Bolig	160	134
24	45	Bolig	167	140
25	43	Bolig	160	134
26	45	Bolig	167	140
27	63	Bolig	234	196
28	63	Bolig	234	196
29	43	Bolig	160	134
30	42	Bolig	156	131
31	50	Bolig	186	156
32	34	Bolig	126	106
33	60	Bolig	223	187
34	43	Bolig	160	134
35	45	Bolig	167	140
36	43	Bolig	160	134
37	45	Bolig	167	140
38	63	Bolig	234	196
39	63	Bolig	234	196
40	43	Bolig	160	134
41	42	Bolig	156	131
42	50	Bolig	186	156
43	34	Bolig	126	106
44	82	Bolig	305	256
45	37	Bolig	138	115
46	37	Bolig	138	115
47	37	Bolig	138	115
48	37	Bolig	138	115
49	47	Bolig	175	147
50	47	Bolig	175	147
51	37	Bolig	138	115
52	38	Bolig	141	119
53	46	Bolig	171	143
54	89	Bolig	331	278
55	53	Bolig	197	165
56	57	Bolig	212	178
57	57	Bolig	212	178
58	58	Bolig	216	181
Sum	2841			
59	1616	Garasje	6009	
60	2024	Næring	7526	
	6481			
Lånekostnad per mnd			24100	8860

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christian Greiner
BOGSTADVEIEN 1

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515436
8636028

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 12

Vi viser til bestilling av 20250709 for BOGSTADVEIEN 1.

GNR. 214 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1917.

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

2314 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

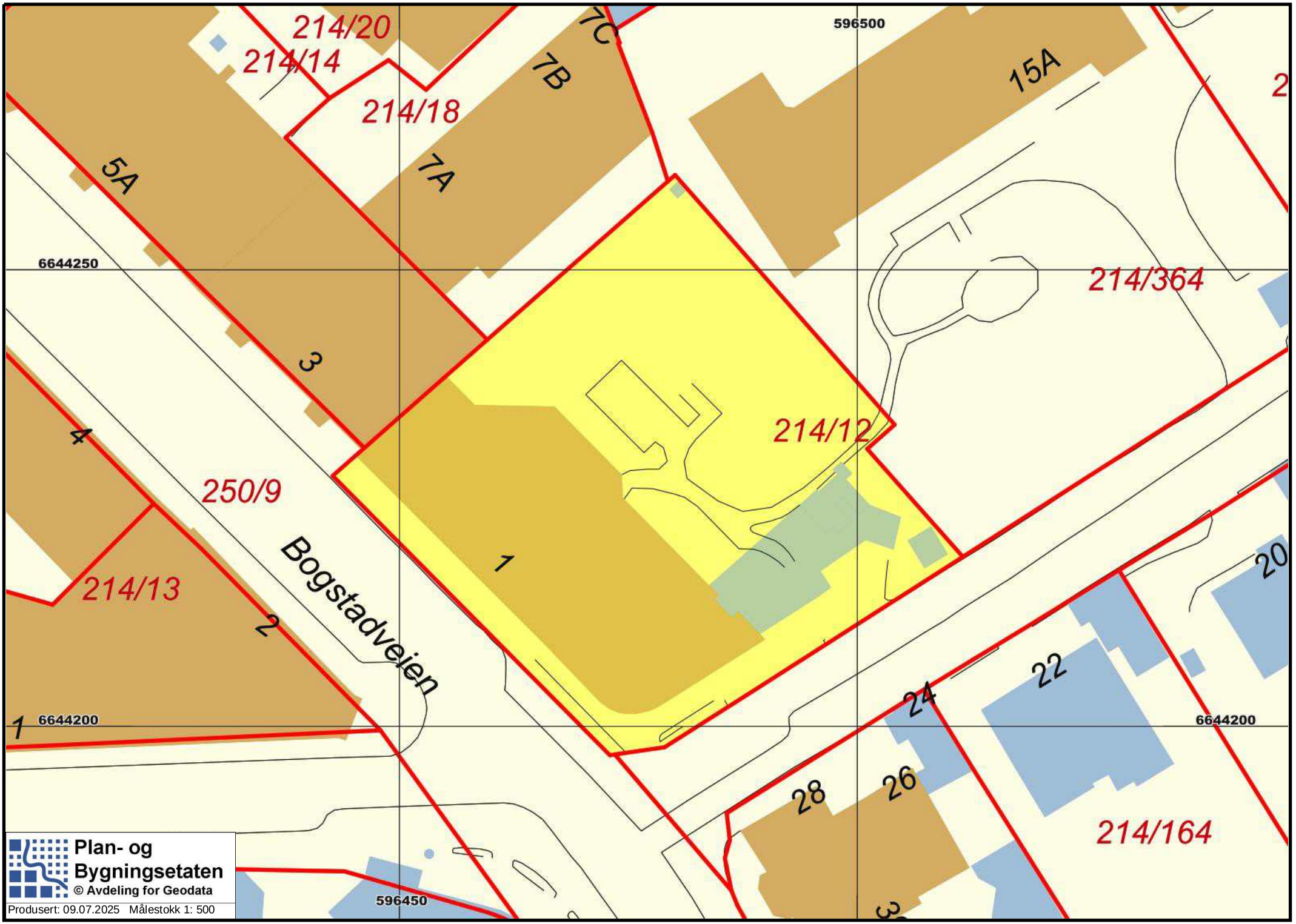
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 09.07.2025 Målestokk 1: 500

ambita

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

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

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

Ikke oppdaget på eiendommen

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

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

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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

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



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

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

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

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

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

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christian Greiner
BOGSTADVEIEN 1

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515436
8636028

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 12

Vi viser til bestilling av 20250709 for BOGSTADVEIEN 1.

GNR. 214 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1917.

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

2314 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

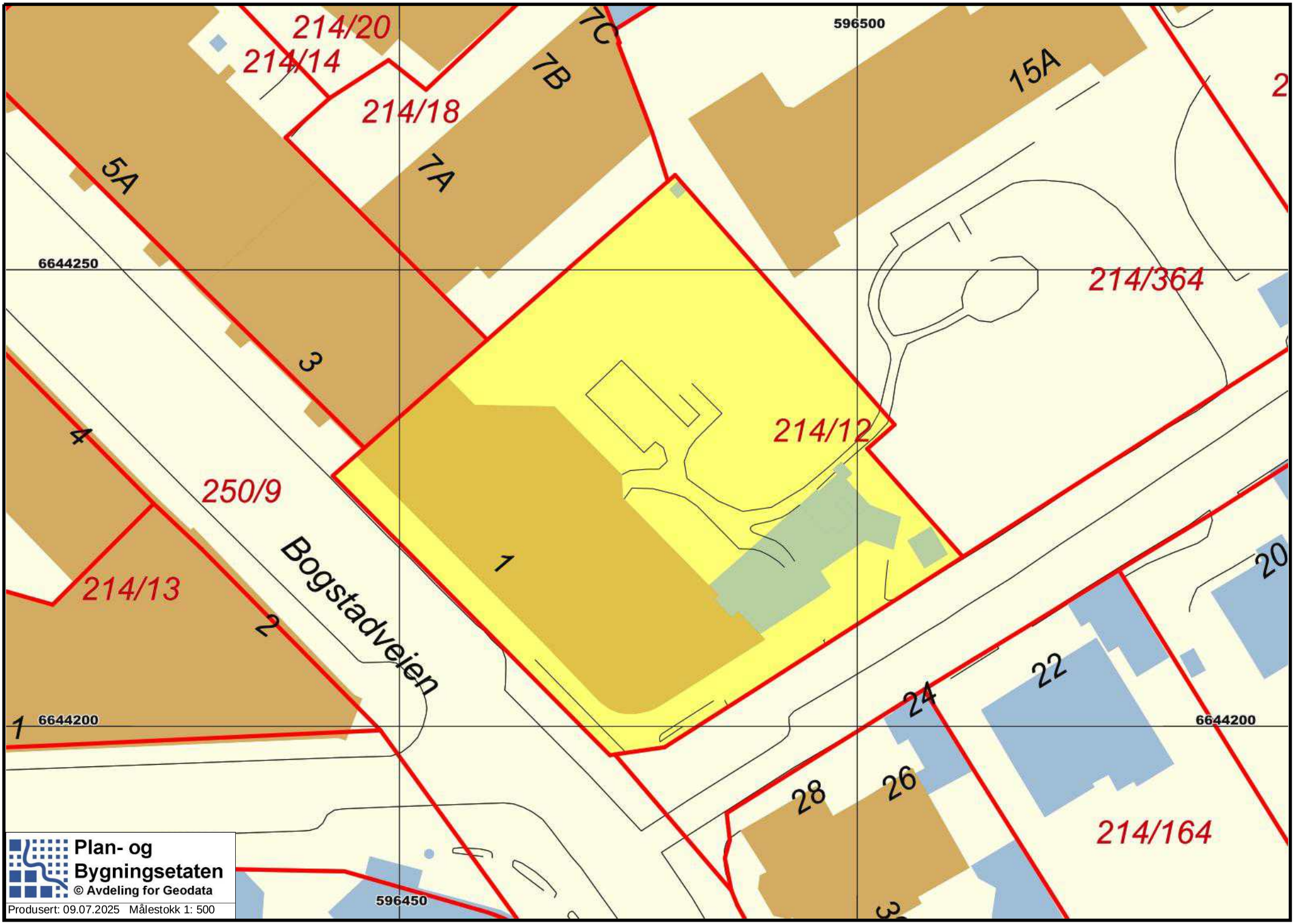
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

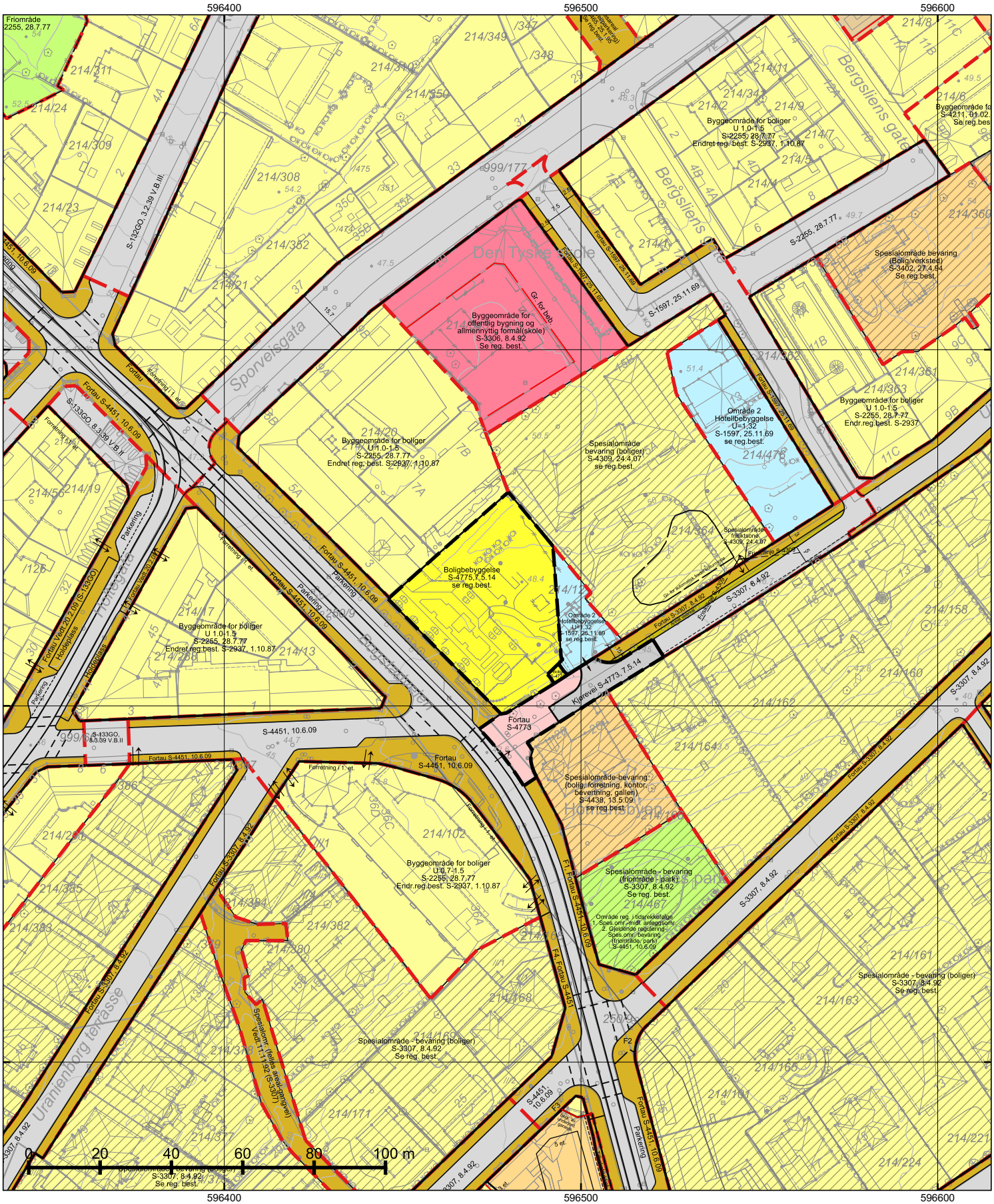
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 09.07.2025 Målestokk 1: 500


596400
596500
596600
6644300
6644200
6644100
Friområde
2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for offentlig bygning og allmennyttig formål(skole)
S-3306, 8.4.92
Se reg. best.
Gr. for bebyggelse
Den Tyske Skole
Spesialområde bevaring (bolig/verksted)
S-3402, 27.4.84
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937
Område 2
Hotellbebyggelse
U=1.32
S-1597, 25.11.69
se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig)
S-4309, 24.4.07
se reg.best
Boligbebyggelse
S-4775,7.5.14
se reg.best.
Spesialområde frisiktsone
S-4309, 24.4.07
Fri sikt linje S-4309
Kjørevei S-4773, 7.5.14
Fortau S-4773
Spesialområde-bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, gallen)
S-4438, 13.5.09
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (friområde - park)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Område reg. i tidsrekkefølge
1. Spes.områ - midl. anleggsområ
2. Gjeldende regulering - Spes.områ: bevaring (friområde, park)
S-4451, 10.6.09
Spesialområde - bevaring (bolig)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (bolig)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (bolig)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (bolig)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (bolig)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde (felles arealgarasjer)
Vedt.1.11.92 (S-3307)
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-3307, 8.4.92
Fortau S-4773
Fortau Vedt.20.2.03 (S-133GO)
Fortau S-133GO, 8.3.99 V.B.II
Fortau S-133GO, 3.2.99 V.B.III
Parkering
Ferdselsareal
Sporveisgata
Uranienborg terrasse
Bergsliens gate
Holtegata
Holtegata
Fortau
Fortau
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

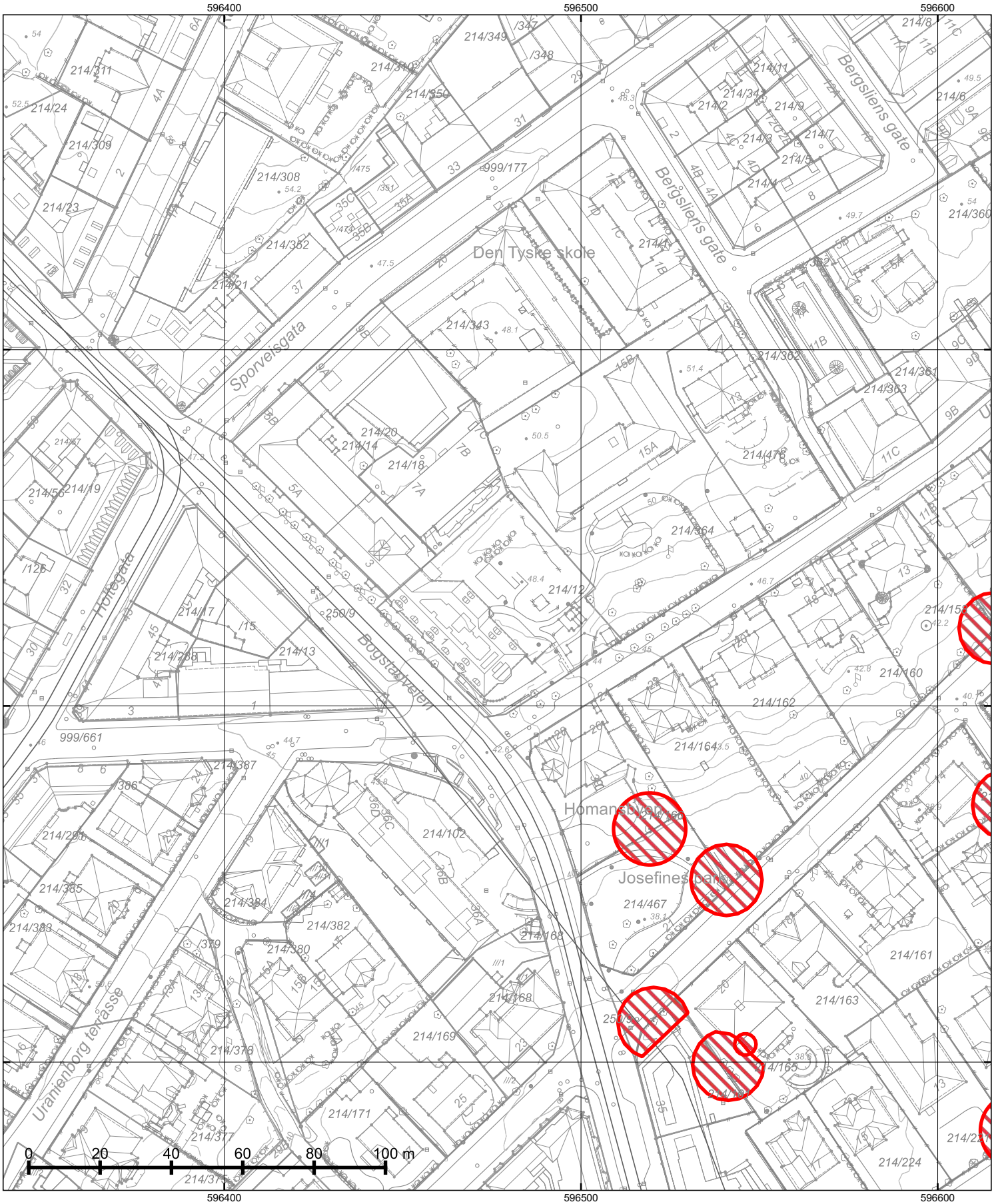
- RbBevaringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

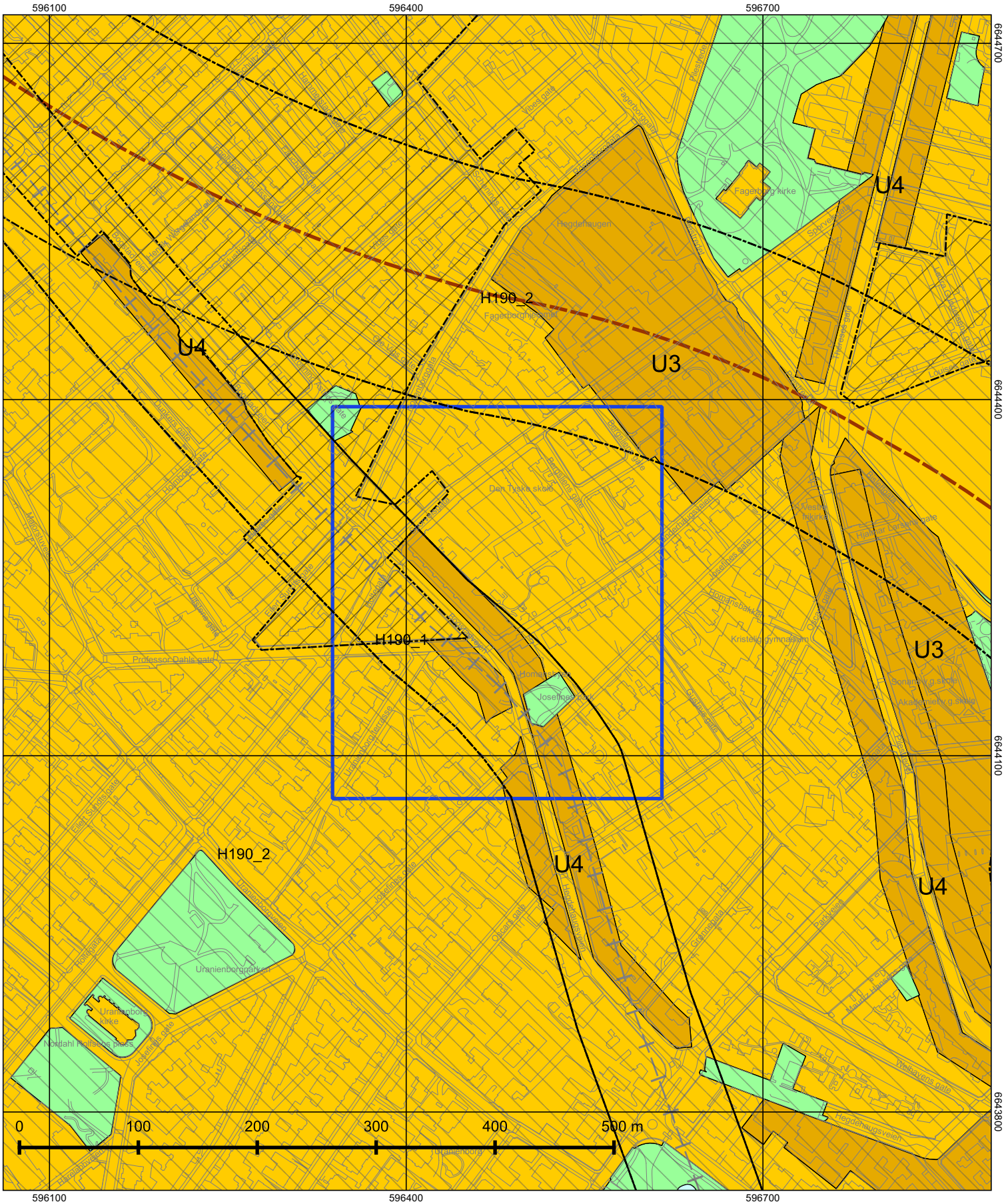
Naturmangfold

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

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

PlottID/Best.nr: 145561/ 86515436
Adresse: BOGSTADVEIEN 1
Gnr/Bnr: 214/12

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005842
Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4451

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

Vedtaksdato: 10.06.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200508330

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200508330

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Krav til utforming

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

Oslo

S-4775

BOGSTADVEIEN 1. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 07.05.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201204123

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOGSTADVEIEN 1 GNR. 214 BNR. 12.

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

§ 2 Arealformål
Området er regulert til:

- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse

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

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

§ 5
Maksimum utnyttelsesgrad skal være 1,5.

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.05.2014

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-1597

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

Vedtaksdato: 25.11.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901444

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 23286, 3970

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4773

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.05.2014

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-4309

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

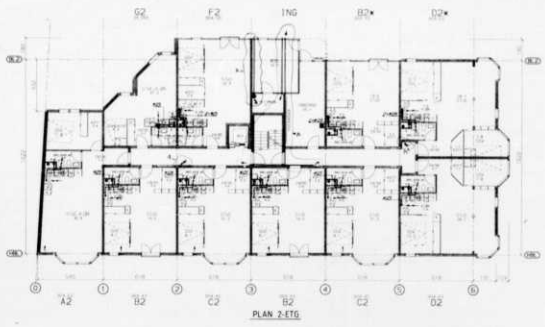
Innenfor grense for automatisk fredet kulturminner skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer de automatisk fredete kulturminnene.

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

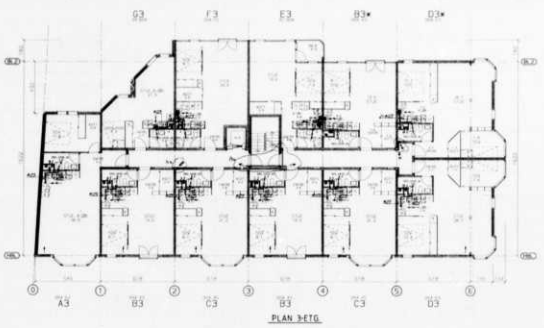
§ 9. Parkering
Parkeringsdekningen for boliger skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Parkering tillates anlagt på terreng med inntil 19 plasser, hvorav minimum 16 plasser skal anlegges i nord. Parkeringsanlegget skal gis et grønt preg.
Øvrige plasser, iht.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

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

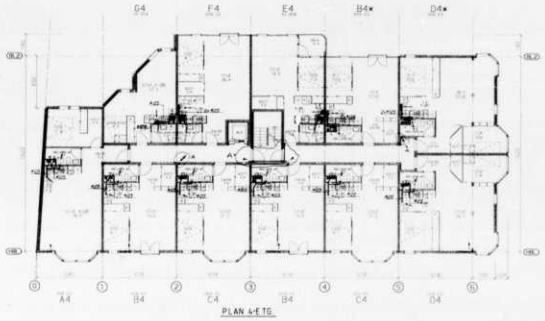
§ 11. Miljøforhold
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.



PLAN 2-ETG



PLAN 3-ETG



PLAN 4-ETG

BOGSTADVEIEN 1
Blokk 1 Plan 2, 3 og 4 etg
Ventilasjon

FLEBU

Selvaagbygg

BOGSTADVEIEN 1
214 12
PLAN 2, 3, OG 4.ETG.
BLOKK 1
1:100
1463 A

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kile Stockholm Arkitekter AS
St. Olavsplass 3
0165 OSLO

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

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

Ferdigattest – Bogstadveien 1

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

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

Godkjente tegninger

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Consult Gruppen AS
Vesterveien 15 B
4613 KRISTIANSAND

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

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

Ferdigattest - Bogstadveien 1

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 30.12.2019

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

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

Ferdigattest - Bogstadveien 1

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 15.03.2016

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

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

Ferdigattest - Bogstadveien 1

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.03.2016 av:

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB arkitekter AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 13.12.2013

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

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

FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING BOGSTADVEIEN 1

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.11.2013.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.12.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wang-Norderud AS
Rådhusgata 20
0151 OSLO

Dato: 24.03.2014

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

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

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 1

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.03.2014.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.03.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kile Stokholm Arkitekter AS
Pb. 6880 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kile-stokholm.no

Dato: 02 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200708044-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Bogstadveien 1 ANS v/ Selvaag Forvaltning AS	Adresse:	Postboks 524 Økern, 0512 OSLO
Søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS	Adresse:	Pb. 6880 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Bogstadveien 1 ANS v/ Selvaag Forvaltning AS, Postboks 524 Økern, 0512 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 04 JUNI 2009

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

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

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 18.01.2018

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

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

Ferdigattest - Bogstadveien 1

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.01.2018 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AS Selvaagbygg
v/Per Wilhelmsen
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

KOPI

Dato: 23 SEP 2004

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

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

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

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av forespørsel fra utbygger.

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

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

Arild R. Johannessen
saksbehandler

H.A. Rasch-Olsen
sidemannskontrollør

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 28 NOV. 2006

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

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

BRUKSTILLATELSE - BOGSTADVEIEN 1

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

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

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

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

Gunn Flovik Espeland
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Finans A/S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Bakke, Knut
Holmenveien 19

0374 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Finans A/S v/Odd Eide
Holmenveien 19

0374 OSLO

Myran, Eilert
c/o Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG E[illegible]GNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Boligblokk m/forretninger og garasje				JOUR.NR.	85/1043/46
ADRESSE	Bogstadveien 1				GNR./BNR.	214/12
BYGGHERRE	A/S Selvaag bygg				BYGN.ENH.NR	81042535
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
STATUS		12/8-88	21/8-90	10/7-91	21/12-92	

Ved ferdigbesiktigelsen ble det notert 18 mangler.
Ferdigbesiktigelsen er relativ fersk og det er ikke gitt frist for retting av manglene.
Hvorfor denne saken har blitt oversendt Etterslepsprosjektet heruget vel sammen med den pressede situasjon Avdeling Indre By befinner seg i.
31/3-93 sendte Selvaag bygg oss et brev om at det alt overveiende antall mangler er ellet vil bli rettet. Ansvarshavende bekreftet i konferanse det allet siste.
Det er liten grunn til å tvile på at ny-innsendte korrigerte plan- og fasadetegninger ville kunnet bli approbert.
Ansvarshavende er orientert om at saken henlegges uten ferdigattest.

21/4-93

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT	KONTROLL	KONTROLL.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						16/4-93

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			16/4-93	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			16/4-93	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Gnr. 214 Bnr. 12

Bogstadveien 1.

Jnr. 1984-885

Riving av våningshus

7/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Bogstadveien 1

84/885

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldt GAB Status 4. 17/6-87 N.H.

Meldt St. kontor, F.H.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 6/4-87
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐ Sanert 18/11-87 dato B. sign.
- ☐

Ferdigbesiktigelse 1.4.87 AO

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 1.4.87 AO

Ferdigattestert 27/4-87 RW

Arbeidets art: Rivning av våningshus

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Harald Buhs, Holmenveien 19, OSLO 3	1.4.3.84	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
214	12		

Matr. nr.: Bogstadveien 1

Adresse:

Byggherre: A/S Selvaaagbygg

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D nr. 00235
Mottatt - 8 MARS 1984

X

5000. 28052-83. Andvord.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgt. 19 XII *11 50 60

Søknad om rivetillatelse

J.nr. 215/84

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Bogstadveien 1	214	12	

Byggherre: A/S Selvaagbygg	Adresse og telefonnr.: Holmenveien 19, Oslo 3, 14 36 90
Anmelder: Selvaag-Bygg	Adresse og telefonnr.: Holmenveien 19, Oslo 3, 14 36 90
Ansvarshavende: Sjefingeniør Harald Buhs	Adresse og telefonnr.: Holmenveien 19, Oslo 3, 14 36 90

Rivningen gjelder (sett x)
☐Enebolig ☐Tomannsb. ☒Flermannsb. ☐Rekkehus ☐Boligblokk ☐Forretnings- og kontorb.
☐Verksted- og fabrikkb. ☐Off. bygg ☐Garasje ☐Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer
☒Tre ☐Mur ☐Betong ☐Annet

Brutto areal fragår:		Utfylles av bygningskontrollen: Gebyr kr.	Antall leiligheter	Antall rom pr. leilighet	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
Kjeller	180 m²	m²		rom + kj.	Kontorer: m²
Underetasje	»	»		»	Butikker: m²
1. etasje	180 »	»		»	Industrilokaler: m²
2. »	180 »	»		»	Garasjer: m²
»	»	»		1 rom + tekjøkken	Boflate: m²
»	»	»		1 rom + felleskj.	
Uthus, garasjer	»	»	10	enkeltrom	
Sum br. areal	540 m²	m²	Sum gebyr kr. 660 —	Sum leiligh.	Samlet antall rom (ikke kj.)

Med dette anmeldes rivning på ovennevnte eiendom i henhold til vedlagte situasjonsplan.
For bygning som helt eller delvis nyttes til beboelse, må følgende bilag vedlegges:
1) Erklæring fra Boligformidlingsnemnda med samtykke til rivningen.
~~2) Attest fra Helserådet, skadedyrkontrollen, om at bygningen er fri for veggdyr.~~

BYGNINGSENHETS nr. 8 | 0151 | 13 | 6 | 17 | 14 k. s.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Anmelder og byggherre er ansvarlig for riktig varsling.

Er de som har pengeheftelser i eiendommen varslet ....?
(kfr. bygn.lovens § 94 nr. 3 heftelser fri
Søknad om ansvarsrett vedlegges.

Bevaring ikke aktuell.
Ha kgl. fullmakt/Hella
9/3.84. K.R.W.

Oslo, den 20.2.1984

pr. pr. A/S SELVAAGBYGG
Byggherrens underskrift
Harald Hertzberg

pr. SELVAAG-BYGG
Anmelders underskrift
Rolf Brox
Ang. attester om varsling, se omstående side.

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med arbeidet. Rivningsarbeidet må ikke påbegynnes før rivningstillatelse er gitt av bygningskontrollen og de forbehold som blir tatt, er oppfylt.
(Se også omstående side.)

Skj. A3 1000 sett Andvord 223/29/77

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender:
Selvaag-Bygg

Holmenveier 19, Oslo 3

Oslo, den 5/3-84

Til Oslo bygningskontroll,

Herslebsgt. 19,

Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Bogstadveien 1	Riving	

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

pr. SELVAAG-BYGG

Roy Brox

Byggemelder

Rolf Brox

Gjelder nabovarselet bygge - eller rivningsarbeide i strøk med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:

Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, Kristian Augustgt. 12 II, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-8 8000. ANDVORD.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
g.nr. 214, b.nr. 13	A/S Bogstadveien 2, v/Torbj. Scielle Oscarsgt. 50B, Oslo 2	4185		
g.nr. 214, b.nr. 14	Bogstadveien 3 og 5 A/S v/Ernst Lampe, Karl Johansgt. 25, Oslo 1	6		
g.nr. 214, b.nr. 18	Sameiet Bogstadveien 7, v/Bjørn Øvhovden, Postboks 315 Sentrum, Oslo 1.	7		
g.nr. 214, b.nr. 102	Andenæs Eiendomsforvaltning A/S Strandveien 4, 1324 Lysaker	8		
g.nr. 214, b.nr. 166	Oslo Kommune, v/Boligetaten Akersgaten 55, Oslo 1	9		
g.nr. 214, b.nr. 365	Studenterhjemsameiet, v/ Ragnar Horn, St. Olavsgt. 28, Oslo 1.	4190		

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger: 6-seks

OSLO HOVEDPOSTEN 5.3.81

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

ÖSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byplankontoret

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Bogstadveien 1	Journalnr.	83/98
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk med forretninger	innlevert	14.1.83.
Byggherre	Det Norske Bibelselskap,		
Anmelder	v/h.r. adv. Ragnar Horn, St. Olavs gate 28, Oslo 1. Ark. Tom-Brede Anajon, Blomvenholmveien 1, 1310 Blommenholm.		

OSLO BYPLANKONTOR
006612 20.JAN 83
BIL.NR 1/4

18 JAN. 1983
EKSPEDISJONEN

RR/1b - Jnr. 612/83-D133-88 + 1478/83 + 1048/83

BOGSTADVEIEN 1
BOLIGBLOKK MED FORRETNINGER
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 18.1.83

MOTT... 1-08-1983

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Eiendommen omfattes av Endret reguleringsplan for Bogstadveien 1 m.fl. (S-2614, stadfestet 21.7.82) og er regulert til byggeområde for boliger med forretninger i 1. etasje og underetasje. Bebyggelsen kan oppføres i maks 7 etasjer pluss underetasje, med u-grad maks 1,5. Atkomst skal skje fra atkomstvei felles for Bogstadveien 1 og Underhaugsveien 13 og 15.

Byggemeldingen er i samsvar med reguleringen både med hensyn på bruk, etasjetall, u-grad og atkomstforhold. Det søkes imidlertid om dispensasjon fra reguleringens grense for bebyggelse på 3 steder, og fra bestemmelsenes krav til parkeringsdekning for forretninger. Videre søkes reguleringsplanen endret slik at parkeringskjelleren kan legges inn til gavlen på Underhaugsveien 15.

Byplankontoret har følgende kommentarer til disse avvikene fra reguleringsplanen:

Byggegrensen mot syd er i planen fastsatt på grunnlag av et tidligere skisseforslag til utbygging av tomten. Byggemeldingen viser et bygg som er i samsvar med intensjonene i reguleringsplanen, og byplankontoret har ingen innvendinger mot å godkjenne de endringene som er vist.

Byggegrensen mot nord er avtrappet for å sikre avstand til nabobygget i nordøst.
I utgangspunkt bør reguleringen søkes fulgt på dette punktet. Et lite fleksibelt byggesystem er etter byplankontorets mening heller ikke i seg selv et argument som kan begrunne flytting av grensen.

Byplankontoret har imidlertid funnet at den forskyvningen på 1,5 m som er vist ikke har avgjørende betydning for vår vurdering av saken, og vi er derfor kommet til at vi kan akseptere løsningen også på dette punktet.

word.

Byggegrensen mot Bogstadveien er overskredet ved to karnapper i underetasjen.

Bogstadveien er i dag en hovedgate som har vært vurdert utbygd med 4 kjørefelt. Selv om det i dag ikke foreligger konkrete planer for gaten, mener byplankontoret det er viktig at gatebredden så langt råd er holdes fast, slik at mulighetene for endringer i utformingen av gaten ikke begrenses.

Byplankontoret vil derfor anmode om at planene for nybygget endres slik at karnappene i underetasjen mot Bogstadveien sløyfes.

Parkeringsdekningen er i reguleringsbestemmelsene fastsatt til 0,7 til 0,9 plasser/leilighet og 2 plasser/100 m2 forretning. Dette tilsier 16-21 plasser for 23 leiligheter og 20 plasser for forretningene.
Byggemeldingen viser 17 plasser for leilighetene og 6 plasser for forretningene, slik at det søkes om dispensasjon for manglende 14 plasser for forretningene.

Søkeren viser til nye normer for forretningsbebyggelse i indre sone, hvor laveste grense tilsier 11 plasser for forretningene i bebyggelsen, slik at det etter dette mangler 5 plasser.
Videre vises det til vanskelig tomt og god kollektivdekning som argumenter for å kunne redusere parkeringsdekningen.

Etter at reguleringsbestemmelsene til planen ble utformet, er det utarbeidet nye normer for boligparkering (vedtatt av formannskapet 21.6.82) og for næringsparkering, for bl.a. indre sone.

Etter disse normene skal det avsettes 12 plasser til leilighetene i nybygget og 11-23 plasser til forretningene.
Dersom det skal dispenseres fra reguleringsplanens krav til parkeringsdekning, bør løsningen være i samsvar med de nye normene.

Byggemeldingen viser totalt 23 parkeringsplasser , som kan fordeles med 12 plasser til leilighetene og 11 til forretningene.
Byplankontoret mener at i dette tilfellet kan normens nedre grense for forretninger (11 plasser) aksepteres som tilstrekkelig, fordi eiendommen ligger relativt nær sentrum og kan fungere som en utvidelse av sentrum, og fordi kollektivdekningen er svært god.

Byplankontoret kan derfor godkjenne parkeringsløsningen med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav.

Utvidelse av parkeringskjeller til gavlen av Underhaugsveien 15 har ingen konsekvenser for planen for øvrig. Byplankontoret kan godkjenne en slik løsning med dispensasjon fra reguleringen. Dette behøver ikke medføre at grensen mellom boligområdet på Bogstadveien 1 og felles avkjørsel må endres.

Dersom imidlertid grunneier ønsker å utvide eiendommen Bogstadveien 1 til gavlen på Underhaugsveien 15 slik at den felles avkjørselen forkortes med ca 12 m, må dette taes opp som en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Byplankontoret avventer anmodning om en slik endring, eller vi kan ta opp saken når det evt. søkes om endrete grenselinjer til oppmålingsvesenet.

Konklusjon.

Dersom tegningene for nybygget endres slik at karnappene i underetasjen mot Bogstadveien sløyfes, er byplansjefen etter dette innstilt på å anbefale byggemeldingen godkjent med dispensasjon fra gjeldende regulering med hensyn på grense for bebyggelse i nord og syd, parkeringsdekning og utstrekning av garasjekjeller.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 28 FEBRUAR 1983

Sven W. Meinich
fung. byplansjef

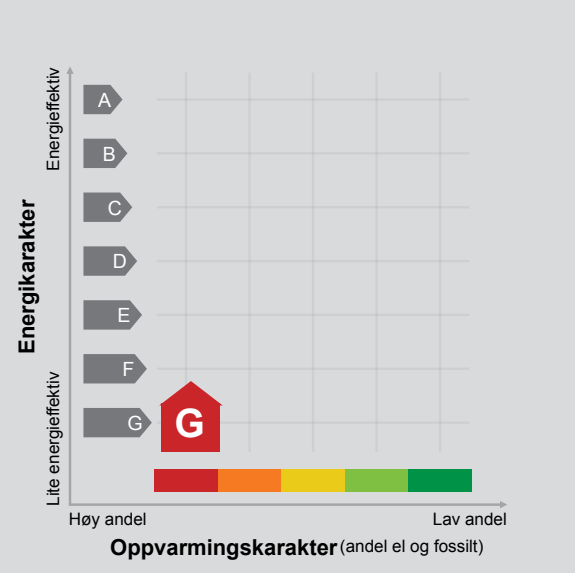
Kjell Backer
avdelingssjef

P.S.

Ettersendte bemerkninger fra Dag Rognlien, Underhaugsveien 11 b, og adv. Ernst Lampe, forretningsfører for A/S Bogstadveien 3-5, foranlediger ikke endring i byplankontorets vurdering av saken.

ENERGIATTEST

Adresse	Bogstadveien 1
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81042535
Bruksenhetsnummer	H0608
Merkenummer	Energiattest-2025-150867
Dato	04.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Følg med på energibruken i boligen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bogstadveien 1

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Josefines gate Linje 21	2 min 0.1 km
Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

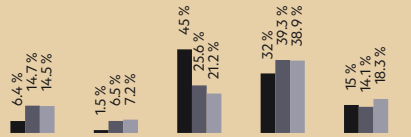
BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (1-5 å... 34 barn	1 min 0.1 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	3 min
Kiwi Hegdehaugsveien	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetbasket	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
EVO Oscarsgate	4 min

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

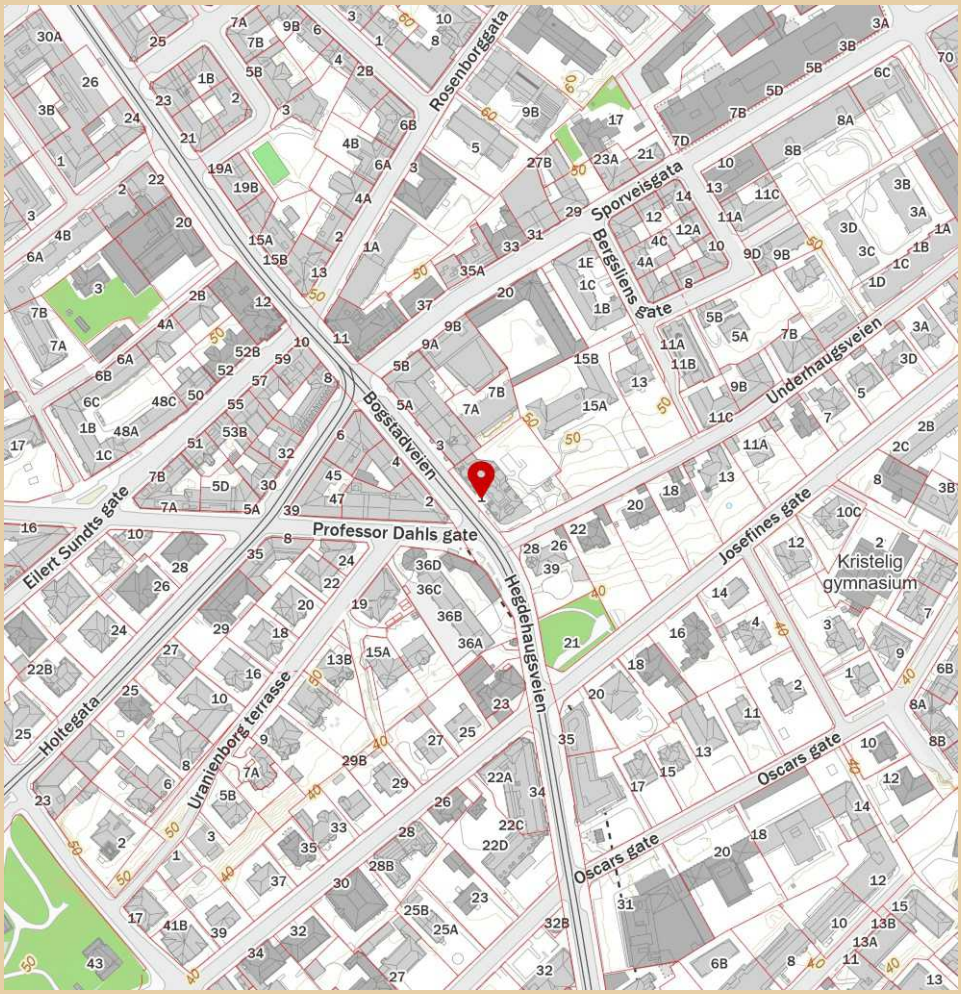
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bogstadveien 1

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Josefines gate Linje 21	2 min 0.1 km
Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	1 min 0.1 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	3 min
Kiwi Hegdehaugsveien	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	8 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	8 min

SPORT

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
EVO Oscarsgate	4 min

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

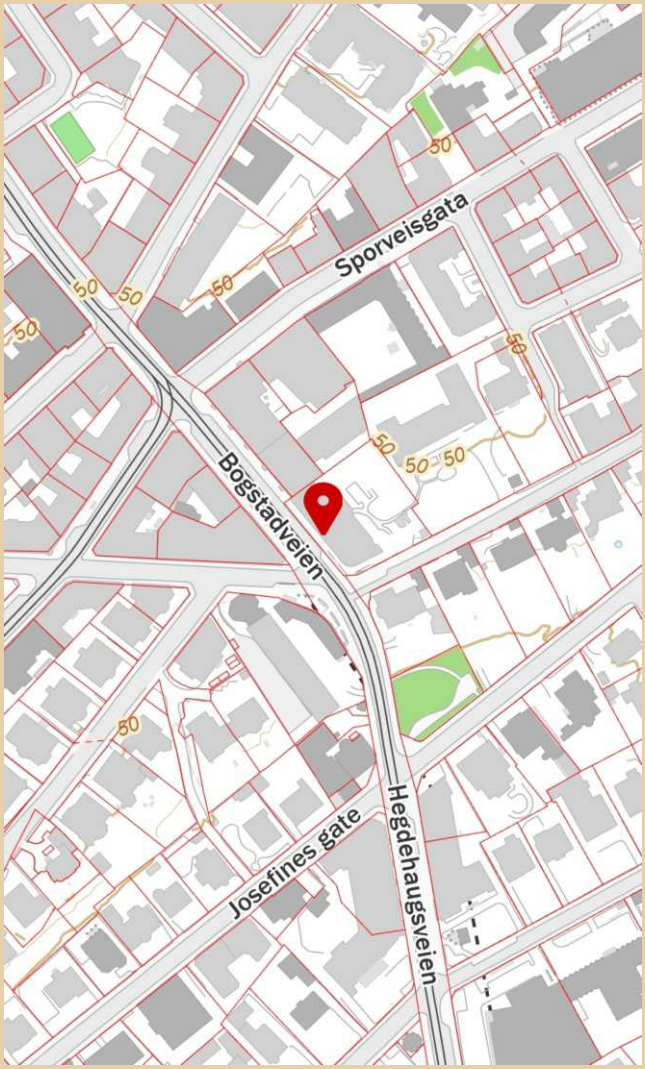
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bogstadveien 1

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Josefines gate Linje 21	2 min 0.1 km
Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	1 min 0.1 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	3 min
Kiwi Hegdehaugsveien	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	8 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	8 min

SPORT

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
EVO Oscarsgate	4 min

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

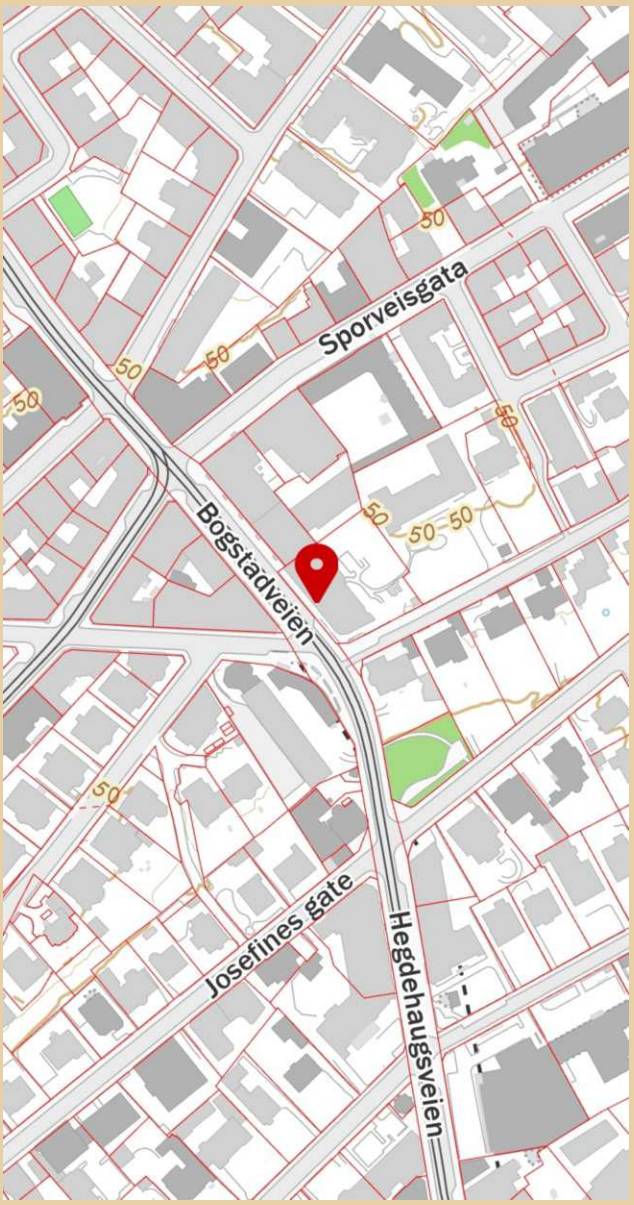
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bogstadveien 1, 0355 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 12, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260077

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 905 08 230

E-post: frida.hoen@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.
