PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BØGATA 19A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Bøgata 19A
0655 OSLO
Gnr./Bnr.: 231/83
Seksjonsnr. : 7
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 68 m² (BRA-i: 68 m²)
Bod
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 73 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.12.2025
Referansenummer	15077511
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0139
Hjemmelshaver/selger	Nina Bjerch-Andresen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Nina Bjerch-Andresen.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	24.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bøgata 19A
Postnummer/sted	0655 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	231/83
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 814 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1892		2010
Bod			

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Bøgata 19 beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet består av 13 seksjoner og har felles tomt. Felles tomt opparbeidet med blant annet: Steinbelagte områder, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med trekledning. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har Profilert entrédør med brannklasse B30. Vinduer og balkongdører med to-lags glass fra 2010. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, baderom og to soverom.

Utgang fra entré til balkong.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer en bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Innredning	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetsmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	68			68	18
	Entré, stue/kjøkken, baderom og to soverom.				To balkonger.
SUM	68			68	18
	Total bruksareal: 68 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		5		5	
		Bod			
SUM		5		5	
	Total bruksareal: 5 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Kun deler av arealet i leiligheten er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 69 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 68 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Leiligheten disponerer en bod på 5 m2 (BRA-e).

Utgang fra entré til balkong på 8 m2 (TBA).

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 10 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 68 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2010 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Innmurt badekar med dusjforheng. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG i	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 39,7 %, temperatur 22,5 grader C og duggpunkt 8,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Det er i tillegg registert en sprukket flis under toalett. Eventuell utbedringer kan vurderes.
	Overflater gulv	Det er stedvis felt inn nye mosaikkfliser på gulvoverflate. Dette bærer preg av ufagmessig utførelse. Eventuell fornyelse kan vurderes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer: Nedfelt keramisk platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør

TG 2

Innredning	Benkeplate bærer preg av slitasje samt merker/hakk. Det er registrert merke på kjøleskapsfront. Eventuell fornyelse kan vurderes.
Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Profilerte innerdører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

TG 2

Overflater gulv	Parkettbord bærer preg av slitasje samt merker/hakk. Eventuell utbedringer kan vurderes.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i to rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom 2.

TG 2

Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter i leiligheten. Høydeforkjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 17 mm i stue/kjøkken og 8 mm i soverom 2. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Stoppekraner er plassert i fordelerskap. Fordelerskap er plassert på baderom. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Hovedstoppekran

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i plassbygget skap i entré. Måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget).

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2010
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med brannklasse B30. Vinduer og balkongdører med to-lags glass fra 2010.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Dører

TG i	Dører	Det er registrert merker på terskel på en balkongdør. Vurdert til å være av kosmetisk betydning.
TGIU	Vinduer	Det er opprinnelig etablert ett ekstra vindu i soverom 1, dette er ikke tilgjengelig for undersøkelser da det er montert veggplater over vinduet, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entré og stue/kjøkken til balkonger. Gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 93 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr:Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,97 meter til 2,38 meter i stue/kjøkken. 2,95 meter til 2,40 meter i soverom 1. 2,93 meter til 1,47 meter i soverom 2. 2,33 meter i baderom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 12.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

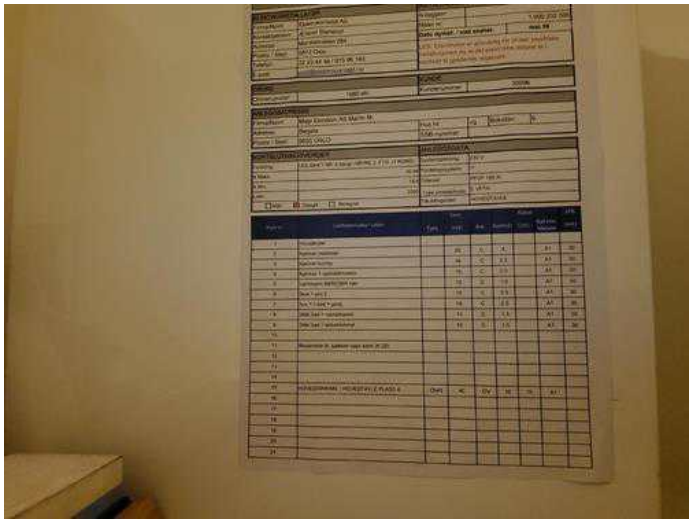
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Kommentar - [Sluk]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250139
Addresse	Bøgata 19 A		
Postnr.	0655	Sted	OSLO
Selgers navn	Nina Bjerch-Andresen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Reperasjon av takvindu som er i fellesområdet kan medføre økte felleskostnader

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg vet ikke status på saken, men boretslaget har gått til sak mot arkitektene som sto bak det moderne bygget i borettslaget.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 14.01.2026

Signert av *Nina Bjerch-Andresen*

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bøgata 19A

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampen park Linje 60	1 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 1 km
Lakkegata skole Linje 17	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km

BARNEHAGER

Kampen kunstbarnehage (1-6 år) 25 barn	3 min 0.3 km
Ullensakergata barnehage (0-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Kampen barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kampen	1 min
Coop Prix Kampen	6 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

Tøyen Torg	8 min
Vitusapotek Ensjø Torg	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	17 min

SPORT

Kampen park	3 min
Kampen skole	4 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min
SATS Kampen	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- 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

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
BØGATA 19

Vedtatt i Ekstraordinær Generalforsamling den 18.11.2019,
erstatter vedtekter av 21.05.2019

i medholt av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bøgata 19, og har gårdsnummer 239 og bruksnummer 83 i Oslo kommune.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 20.11.2012.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Sameiet

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltaker- interessen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

---

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

---

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på seksjonene (BRA) og ikke tinglyst areal, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Størrelse og andel av felleskostnadene fremgår av vedlagt tabell.

Seksjon	Leilighetsnummer	Bruttoareal=837	% felleskostnader
2	19B-H0101	61	7,07
3	19A-H0101	27	3,13
4	19A-H0102	46	5,33
5	19A-H0201	91	10,54
6	19A-H0202	44	5,10
7	19A-H0203	70	8,11
8	19A-H0301	57	6,60
9	19A-H0302	34	3,94
10	19C-H0101	118	13,67
11	19C-H0102	126	14,60
12	19C-H0201	92	10,66
13	19C-H0202	97	11,24

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5 LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6 ÅRSMØTET

6.1 Sameiers rett

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart

unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

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

6.2 Innkalling til årsmøte

Informasjon fra styret til sameiere kan skje ved e-post. Innkalling til årsmøte skal i tillegg varsles med lapp på hovedinngangsdører. Seksjonseiere som ikke har e-post skal varsles med brev i posten. Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7 STYRET

7.1 Sameiets Styre

Sameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer og 2 varamedlemmer[3]. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

---

[3] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at årsmøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

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

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

I styret må ikke styremedlemmene delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10 SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

En sameier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven skal erstatte tap dette påfører andre sameiere. Sameier skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

11 MISLIGHOLD

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

12 FRAVIKELSE

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

13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Bøgata 19

Vedtatt på årsmøtet, 15. mars. 2012

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Husordensreglene kan kun endres med vedtak på sameiermøte. All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret, Bøgata 19A, 0655 Oslo. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27 .

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Utleier/eier har plikt til å sørge for postkasseskilt og dørklokkemerking. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

3. SØPPEL

Søppelhusene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelhuset. Er alle containerne i søppelhuset fulle, skal sopla tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsopling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600.
Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.
Se også pkt. 9.9.

6.4. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk.

6.5. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

6.6. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. All utvendig fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

6.7. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking. Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre soppel eller sette ut typiske innemobler er forbudt. Brudd på denne regelen vil fore til fjerning og bortkjoring av gjenstandene for eiers regning.
Torking eller oppheng av toy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong skal ikke skje dersom det er til sjenanse for naboer.

7. GASSPEISER

Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomfore en årlig kontroll. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. BRUK AV GARASJEPLASS

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unodvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. på fellesarealer og gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning. Vis forsiktighet ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Bogata 19. Husk at nokkel passer til hele sameiet, og leier da har fri adgang til fellesarealer.

9. FELLESAREALER

9.1. All skade som påfores felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.2. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.3. Ingen private gjenstander (sykler, soppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medforer også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller i sykkelbod. Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen eller i sykkelbod.

9.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

9.5. Royking er strengt forbudt innendors på sameiets område.

9.6. Oppgang skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

9.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppforsel og må påse at gront-arealene og barnehagens område blir tatt vare på.

9.8. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

9.9. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljoet og skal ikke foregå i gårdsområdet.

9.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nokkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger.

9.11. Det er bare tillatt for utrykningskjoretoy og renovasjonsbiler å kjore på fellesområdet.

9.12. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

9.13. Den enkelte sameier/beboer plikter å sorge for ro i bakgård og fellesarealer mellom klokken 2300 og 08.00.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1 Ved brudd på punkt 3 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjort bort soppel til seksjonseier som har hensatt soppel i strid med husordensreglene.

10.2. Ved brudd på ovrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold. Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bøgata 19

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Nittedalsgate 5, 6. etasje - Peisestua

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nedbetal og fjern sameiets pantlån
- 5.2 Finansiering av Glasstak utbedring 19C-H0101
- 5.3 Finansiering av fremtidige store vedlikeholds prosjekter

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

På sameier møte 23. oktober 24, SAK 4 Styrehonorarer ble det vedtatt at både Hans Steller og Knut Johannesen skulle få 25.000kr for all ekstra arbeid med takvindu saken.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 25.000,- godkjennes til både Hans Steller og Knut Johannesen.

5. Andre saker

5.1 Nedbetal og fjern sameiets pantlån

Sameiet sliter i dag med store felleslån, med avdrag og renter på til sammen 135.180 kr/år.

Styret vurderer at vi ikke kan fortsette med slike store felleskostnader. Derfor foreslår styret at hver eier overtar sin andel av felles lånet og finansierer dette ved å utvide deres eget lån til en vesentlig lavere kostnad. Dette er beskrevet i "**Sameiets budsjett alternativer og forslag**" sendt til alle eiere 6. april.

Styret er enstemmig. Dette vil redusere innkrevde lån utgifter med 135.180 kr per år.

Forslag til vedtak: Forslaget om at sameiet innløser begge felles pantelån godkjennes.

DNB 12124049871 på 68.617 kr per 31/12/24

DNB 16363700849 på 780.942 kr per 31/12/24

5.2 Finansiering av Glasstak utbedring 19C-H0101

Flere entreprenører styret har vært i kontakt med vil ikke påta seg denne jobben. Vi har nå kommet fram til en lokal entreprenør som vi jobber videre med. Per i dag har vi ikke kommet fram til en endelig løsning eller pris. Vi håper å få dette avklart før sameiermøtet, men kostnaden kan ligge et sted mellom 750.000 og 1.200.000 kr som må finansieres.

Finansiering

Se på "**Sameiets budsjett alternativer og forslag**"

Grunnet store vedlikeholdsusikkerhet med glasstak legger styret fram to adskilte løsninger på årsmøte som på dags dato er ikke klar ennå.

Forslag til vedtak: Forslag legges frem på årsmøtet.

5.3 Finansiering av fremtidige store vedlikeholds prosjekter

Som sagt, vil styret ikke låne finansiere store vedlikeholds prosjekter i fremtiden. Vi legger nå opptil sparing på en dedikert bankkonto. Dette er også vist på "**Sameiets budsjett alternativer og forslag**" hvor vi skal spare 30.000 kr i andre halvdel av 2025. Vi regner med sparing av 60.000 kr per år deretter.

Vi legger sparing inn i budsjettet. Ettervert må kanskje beløpet justeres avhengig av nødvendig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Forslag om sparing av 30.000 kr fra juni 2025 godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Johannesen
Styremedlem, Lasse Handegård
Styremedlem, Hans Johan Steller
Varamedlem, Nina Bjerch-Andresen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Lasse Handegård ble valgt inn i styret 24/5/2022 og ønsker å fratre etter nå 3 år.

Styret takker Lasse for hans gode innspill, betraktinger og medvirkning.

Styret ønsker et nytt styremedlem som representerer 19A.

Bjørn Ola Opsahl fra 19A-H0302 har sagt seg villig.

Hans har sagt seg villig til å bistå Knut et år til.

Forslag til vedtak: Bjørn Ola Opsahl velges som styremedlem.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vi oppfordrer dere alle til å vurdere å stille som varamedlem til styret. Det er ønskelig at den som tar en slik rolle er med på styrets møter og arbeid for å bli godt kjent med gården og arbeidet i styret.

Forslag til vedtak: Årsmøte foreslår varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**347 210**	**192 320**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-55 605	120 963
Tilbakeføring av avskrivning	100 353	100 353
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-67 702	-66 426
B. Endring arbeidskapital	**-22 954**	**154 891**
C. Arbeidskapital	**324 256**	**347 210**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	443 555	388 338
Kortsiktiggjeld	-119 298	-41 128
C Arbeidskapital	**324 256**	**347 210**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Bøgata 19

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	604 072	883 359	636 660	640 669
Sum leieinntekt		**604 072**	**883 359**	**636 660**	**640 669**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	4 083	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**4 083**	**0**	**0**
Sum inntekt		**604 072**	**887 442**	**636 660**	**640 669**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 115	2 714	1 410	7 050
Styrehonorar	3	15 000	10 000	15 000	50 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	100 353	100 353	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		9 047	12 224	16 000	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	3 563	24 548	1	0
Kommunale avgifter/renovasjon		155 079	130 766	151 000	167 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 923	9 185	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	116 468	199 129	103 500	54 000
Forretningsførerhonorar		35 046	33 250	35 000	36 500
Andre honorar	8	7 707	1 625	2 000	3 000
Kontorkostnad		3 330	0	0	0
TV/bredbånd		59 654	95 687	80 000	82 368
Kontingenter og gaver		2 130	1 990	2 000	2 500
Forsikringer		94 199	97 012	83 655	97 543
Andre kostnader	9	7 246	6 193	4 000	7 000
Sum kostnad		**615 859**	**724 676**	**493 566**	**516 961**
Driftsresultat		**-11 787**	**162 766**	**143 094**	**123 708**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 343	20 383	7 000	7 000
Rentekostnad		66 161	62 186	62 800	60 025
Netto finansposter		**43 818**	**41 802**	**55 800**	**53 025**
Årsresultat		**-55 605**	**120 963**	**87 294**	**70 683**
Overført sameiekapital		-55 605	120 963	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-55 605**	**120 963**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Bøgata 19

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	4	730 005	802 402
Andre driftsmidler	4	58 241	86 197
Sum anleggsmidler		**788 246**	**888 599**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	15 842
Andre kortsiktige fordringer		3 174	496
Forskuddsbetalte kostnader		20 330	18 680
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		420 050	353 320
Sum omløpsmidler		**443 555**	**388 338**
SUM EIENDELER		**1 231 801**	**1 276 937**

Balanse 2024 Sameiet Bøgata 19

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		262 943	318 548
Sum opptjent egenkapital		**262 943**	**318 548**
Sum egenkapital	**10**	**262 943**	**318 548**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	849 559	917 261
Sum langsiktig gjeld		**849 559**	**917 261**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		479	0
Leverandørgjeld		117 160	34 747
Skyldig off. myndigheter		0	7 142
Påløpne renter		1 125	1 177
Annen kortsiktig gjeld		534	-1 938
Sum kortsiktig gjeld		**119 298**	**41 128**
Sum gjeld		**968 857**	**958 389**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 231 801**	**1 276 937**

Sted:_____ Dato:_____

Knut Johannesen Styreleder	Hans Johan Steller Styremedlem	Lasse Handegård Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 12 bolig- og 1 næringsseksjon.
Eiendomen er påført gnr 231 og bnr 83 i Oslo kommune og tomteareal er 813,7 kvm. Sameiet eier tomten.
Sameiet er forsikret i Gjensidige og polisenr. er 82260289.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	377 025	320 160
3601 Innbetalte fellesutgifter	16 821	67 284
3610 Sameieinnbetalinger	0	300 001
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	76 716	69 264
3650 Innkrevde felleskostn. renter	64 999	58 514
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	68 511	68 136
Sum	**604 072**	**883 359**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	4 083
Sum	**0**	**4 083**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	1 000
5150 Påløpne feriepenger	0	143
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	1 551
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	20
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	10 000
Sum	**17 115**	**12 714**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Vedlikehold tak	Opparbeidelse av uteareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	950 000	297 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	950 000	297 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	219 995	239 009
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	730 005	58 241
Årets avskrivninger :	72 397	27 956
Anskaffelsesår :	2010	2012
Antatt levetid i år :	25	15

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	0	24 248
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 563	300
Sum	**3 563**	**24 548**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	4 749	0
6552 Driftsmateriell	174	9 185
Sum	**4 923**	**9 185**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	92 438	14 250
6602 Vedlikehold VVS	13 855	0
6603 Vedlikehold elektro	3 412	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	-6 191	35 647
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 138	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	134 192
6648 Vedlikehold dører og porter	3 816	5 040
Sum	**116 468**	**199 129**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 638	1 625
6730 Teknisk honorar	4 069	0
Sum	**7 707**	**1 625**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 222	4 211
7770 Betalingskostnader	956	858
7771 Andre gebyrer	0	1 000
7773 Omkostninger innkreving	1 068	124
Sum	**7 246**	**6 193**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	318 548	-55 605	262 943
Sum opptjent egenkapital	**318 548**	**-55 605**	**262 943**
Sum egenkapital	**318 548**	**-55 605**	**262 943**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12124049871**	**16363700849**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2021
Rentesats:	7.35 %	7.35 %
Beregnet innfridd:	30.07.2027	25.02.2036
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	950 000
Lånesaldo 01.01:	92 745	824 516
Avdrag i perioden:	24 129	43 574
Lånesaldo 31.12:	**68 617**	**780 942**
Saldo 5 år frem i tid:	0	508 211

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124049871	1	14 519	14 519
	1	11 171	11 171
	1	9 737	9 737
	1	9 099	9 099
	1	7 342	7 342
	1	7 019	7 019
	1	5 421	5 421
	1	4 309	4 309
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363700849	1	114 096	114 096
	1	106 755	106 755
	1	87 778	87 778
	1	83 248	83 248
	1	82 311	82 311
	1	63 334	63 334
	1	55 213	55 213
	1	51 542	51 542
	1	41 624	41 624
	1	39 828	39 828
	1	30 769	30 769
	1	24 443	24 443

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bøgata 19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bøgata 19

Styreleder	Knut Johannesen (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Hans Johan Steller (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Lasse Handegård (sign.)	05.04.2025

Styrets arbeid 2024

Overgangen fra HofA regnskap til USBL har medført mye uventet ekstra arbeid for styreleder. Men vi seer forbedringer og muligheter for å lette arbeidet. Vi ønsker også å kunne bruke USBL systemet for kommunikasjon med alle eierne. Dette medfører at dere alle må åpne for å lese publiseringer fra USBL systemet slik at dere er informert om og for å kunne votere på aktuelle saker. Sjekk ut https://usbl.bbl.no/ og logg inn.

1.1 Styrets Arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte i mai 2023 har styret avholdt 6 ordinære styremøter. Styret har behandlet om lag 27 styresaker. I tillegg til styremøtene har enkelte saker blitt delvis behandlet per e-post.

Saker som har vært behandlet er blant annet organisering av styrearbeidet, planlegging av utbedring av taket på bygg C, noe som har krevd svært mye tid og har belastet styret mye, HMS-oppfølging, kontroll av brannsikkerhetsutstyr og oppfølging av mangelfullt sprinkleranlegg, gjennomgang av regnskap og låneavtaler, utarbeidelse av vedlikeholdsplan, mye tid har gått med til å forstå/lære bruk av BONABO fra USBL, vaktmesterordning, informasjonsskriv til beboere, dugnad og sosiale arrangementer m.m.

1.2 Takvindu utfordringer og problemer

Allerede sommer 2022 hadde Kristian 19C-H0101 lekkasje fra takvinduet. Dette ble midlertidig utbedret av firma Drogseth samme år. Etter hvert som tiden har gått har denne saken blitt mer og mer utfordrende. Etter hvert startet styret et arbeid for å finne entreprenører som kunne utbedre dette. Det viste seg vanskelig, flere avviste oss. Til slutt står vi etter mye arbeid med to aktører som gir oss hver sitt tilbud. Under forberedelsen til dette å gi pris ble det fra aktørene reist spørsmål ved bla brannskiller etc. Da ble det gjort visse undersøkelser og dessverre avdekkes det at det er store mangler ved dagens løsning. Dette igjen medfører nye tilbudsrunder og økte kostnader. Ved ekstraordinært sameiermøte høsten 24 får styret kritikk for måten saken er fremlagt på, samt at dette møtet pålegger styret å vurdere nye/andre løsninger for å få ned kostnadene. Dette har vist seg meget krevende og har tatt mye tid for styret.
Styret gjennomførte en installasjon av varmekabler på glasstaket ifm med svært snørike vinteren 24. Dette for å hindre nye lekkasjer hos seksjon 19C-H0101. Etter dette tiltaket har det ikke vært flere lekkasjer.

1.3 Port problemer

I løpet av året sluttet fjernåpning av porten å fungere. Låsspesialisten kom raskt ut og erstattet åpningsreleet. Dette er andre gang i løpet av de siste 6 årene.
Hengelåsen på porten ble også ved et tilfelle klippet i stykke. Denne ble raskt erstattet. Saken ble anmeldt politiet. Saken henlagt.
Calling anlegget fungerer dårlig for flere av oss, Låsspesialisten sier at det snart kan bli vanskelig å få deler til systemet vi har. Styret jobber nå med å finne et nytt system. Bla vurderes en løsning via mobiltelefonene.

1.4 Nedløpsrør utbedringer

Løv fra taket på 19C har tettet rør under plattingen. Disse er spylt og løvsamlere installert for å minimalisere problemet.

1.5 Takras og snøfangere

Tak vinduene på 19A medfører isdannelser, som igjen sklir under de nye snøfangere. Norges Tak og Blikk utbedret disse i år og forbedret snøfangeren over inngangsporten.
Ved større snøfall er det fremdeles nødvendig å fjerne snø og is manuelt med lang stang. Husk at dette er en del av ansvaret/oppgavene i vaktmesteruken å holde et øye med dette. Viktig!

1.6 Elektrisitet

Sameiet har ny kontrakt med Hurum kraft og har dermed redusert årlige kostnader fra 15.000 til 10.000 kr. Dette er varme/lys på våre fellesarealer i begge byggene. Nettleie er ca. 50% av dette beløpet, grunnet at vi har 2 målere.

1.7 Calling anlegg

Sameiet har hatt problemer med calling anlegget i flere år. For vel 5 år siden sa **Access Låsspesialisten** at systemet var utdatert og deler blir vanskeligere å få tak i. På den tiden kom de med tilbud på ca. 100.000 kr for et nytt system. Etter vi er ferdige med mer presserende saker skal styre følge opp mer moderne løsninger til en forhåpentlig rimeligere pris og god funksjon.

1.8 Fellesutgifter

Styret mener Fellesutgiftene i sameiet er allerede for høye i dag, grunnet 2 pantelån vi har. Styret mener vi ikke kan ta opp enda et felles pantelån for utbedring av tak seksjon 19C-H0101.
Styret vil legge frem en løsning før sameiermøte hvor eierne hver for seg overtar sin andel av lånet til vesentlig lavere kost. Endelig løsning vedtas på sameiermøtet.

1.9 Overdragelser

Det har vært tre salg med to nye eiere i denne perioden.
19A-H0102 ble solgt av Banin Syed og kjøpt av Camilla Drotninghaug
19A-H0303 ble solgt an Per Einer Bekkelund og kjøpt av Bjørn Ola Opsahl
19C-H0101 ble solgt av Kristian Tinnen og kjøpt av Øystein Gundersen

I 2025 ble 19A-H0202 solgt av Jørgen Berg og kjøpt av Bjørn Ødegård.

Sameiets budsjett alternativer og forslag

Sameiet sliter i dag med store felleslån, med avdrag og renter på til sammen 135.180 kr/år. Styret vurderer at vi ikke kan fortsette med slike store felleskostnader. Banken tar 7,5% renter fordi vi ikke har eiendomssikkerhet for lånet. Derfor foreslår styret at hver eier overtar sin andel av felleslånet og finansierer dette ved å utvide deres eget lån. Eiendomsverdier på Kampen har gått opp mange prosent de siste årene og derfor tror styret at de fleste kan ha en mulighet for en slik løsning.

Tabellen under viser dagens månedlige utgifter til felleskostnader.

	Andel	Månedlig Felles for desember 2024			
Enhetsnr	Prosent	Kostnader	Bredbånd	Lån kostn.	Summ
19B	7,068 %	2 509	550	978	**4 037**
19A.H0101	3,129 %	1 111	550	432	**2 093**
19A.H0102	5,330 %	1 892	550	737	**3 179**
19A.H0201	10,545 %	3 740	550	1 456	**5 746**
19A.H0202	5,098 %	1 810	550	704	**3 064**
19A.H0203	8,111 %	2 878	550	1 121	**4 549**
19A.H0301	6,605 %	2 342	550	912	**3 804**
19A.H0302	3,940 %	1 398	550	544	**2 492**
19C-H0101	13,673 %	4 851	550	1 193	**6 594**
19C-H0102	14,600 %	5 185	550	1 276	**7 011**
19C-H0201	10,660 %	3 783	550	931	**5 264**
19C-H0202	11,240 %	3 989	550	981	**5 520**
Summ	**100,000 %**	35488	6 600	11 265	**53 353**

Ved å finansiere dagens lånekostnader selv med sikkerhet i egen bolig, vil kostnadene for den månedlig innbetaling reduseres med **-978** kr. her med eksempel for 19B.

Private lånekostnader blir naturligvis høyere, men ved at vi alle innløser våre respektive andeler av felleslånet og konvertere det til personlige lån med sikkerhet i egen leilighet (3,5% over 15 år) kan vi sammen spare 60.000kr per år. Med andre ord synker innbetaling av felleskostnader med mer enn den økte personlige kostnaden.

Dagens lån	Takvindu lån 750 000	1 200 000
63 231	53 013	84 820
27 992	23 465	37 543
47 671	39 977	63 963
94 269	79 085	126 535
45 609	38 239	61 182
72 534	60 834	97 335
59 036	49 537	79 258
35 233	29 548	47 277
105 169	102 549	164 079
112 401	109 502	175 203
82 012	79 954	127 926
86 474	84 299	134 878
831 631	**750 000**	**1 200 000**

Dessverre kommer det nye store kostnader for sameiet for å kunne utbedre takvindu og lekkasje på 19C-H0101. Det ble en lang diskusjon om dette på det ekstraordinære sameier møtet 23/10/24.
Styret har enda ikke kommet fram til en endelig løsning, som kan ligge et sted mellom 750.000kr og 1.200.000kr. Tabellen til høyre viser kostnad pr seksjon ved dagens lån, samt kostnad ved å låne enten 750.000 eller 1.200.000 for takvindu.
Dermed må hver og en av oss også ta høyde for innbetaling av sin andel av **dagens** felleslån **pluss** et nytt lån for å finansiere utbedring av takvindu/lekkasje.
Feks. for gjennomsnitts leilighet 19A-H0203 blir dette 72.534 kr pluss maks 79.335 kr.
Styret håper naturligvis vi kommer nærmere det minste beløpet på 60.834 kr.

Styret oppfordrer alle til å **undersøke** med sine respektive bankforbindelser om muligheten for en låneutvidelse. Bruk vedlagte tall fra tabellene ved kontakt med banken. Hør med banken hva den månedlig kostnad blir for deg med dagens lån og med det nye lånes vi må ta opp nå i 2025.

Sameiet kan ikke fortsette å be om innskudd for fremtidige store vedlikeholds prosjekter. I budsjettet for 2025 har styret foreslått en egen bankkonto for oppsparing til planlagte større vedlikeholds prosjekter. I første omgang avsetter vi 30.000 kr for 2025 grunnet vesentlige utgifter advokater og styre som skal dekkes.
Samtidig ønsker styret å ikke øke felleskostnadene, som er foreslått uendret fram til juni i år. På dette tidspunkt skal pantelånene bli borte slik at vi kan begynne å spare.
Tabellen under inkluderer 30.000kr sparing og viser sum felles kostnader per leilighet fra juli 2025. Grunnet vesentlige engangskostnader i 2025 håper vi at månedlige kostnader i 2026 vil også kunne reduseres.

	Andel	Månedlig Felles for juli 2025			
Enhetsnr	Prosent	Kostnader	Bredbånd	**Sparing**	Sum
19B	7,068 %	2 509	550	353	**3 412**
19A-H0101	3,129 %	1 111	550	156	**1 817**
19A-H0102	5,330 %	1 892	550	267	**2 709**
19A-H0201	10,545 %	3 740	550	527	**4 817**
19A-H0202	5,098 %	1 810	550	255	**2 615**
19A-H0203	8,111 %	2 878	550	406	**3 834**
19A-H0301	6,605 %	2 342	550	330	**3 222**
19A-H0302	3,940 %	1 398	550	197	**2 145**
19C-H0101	13,673 %	4 851	550	684	**6 085**
19C-H0102	14,600 %	5 185	550	730	**6 465**
19C-H0201	10,660 %	3 783	550	533	**4 866**
19C-H0202	11,240 %	3 989	550	562	**5 101**
Summ	**100,000 %**	35488	6 600	30 000	**47 088**

Styret ønsker skriftlig tilbakemelding fra alle eiere om dere:

1. Har mulighet til nødvendig innskudd av kapital for fjerning av **dagens pantelån**.
2. Har mulighet til nødvendig innskudd av kapital som dekker **takvindu reparasjon.**

Innbetaling må skje i løpet av juni.

Mvh.
Hans Steller/Styret

Sameiets budsjett alternativer og forslag

Sameiet sliter i dag med store felleslån, med avdrag og renter på til sammen 135.180 kr/år. Styret vurderer at vi ikke kan fortsette med slike store felleskostnader. Banken tar 7,5% renter fordi vi ikke har eiendomssikkerhet for lånet. Derfor foreslår styret at hver eier overtar sin andel av felleslånet og finansierer dette ved å utvide deres eget lån. Eiendomsverdier på Kampen har gått opp mange prosent de siste årene og derfor tror styret at de fleste kan ha en mulighet for en slik løsning.

Tabellen under viser dagens månedlige utgifter til felleskostnader.

	Andel	Månedlig Felles for desember 2024			
Enhetsnr	Prosent	Kostnader	Bredbånd	Lån kostn.	Summ
19B	7,068 %	2 509	550	978	**4 037**
19A.H0101	3,129 %	1 111	550	432	**2 093**
19A.H0102	5,330 %	1 892	550	737	**3 179**
19A.H0201	10,545 %	3 740	550	1 456	**5 746**
19A.H0202	5,098 %	1 810	550	704	**3 064**
19A.H0203	8,111 %	2 878	550	1 121	**4 549**
19A.H0301	6,605 %	2 342	550	912	**3 804**
19A.H0302	3,940 %	1 398	550	544	**2 492**
19C-H0101	13,673 %	4 851	550	1 193	**6 594**
19C-H0102	14,600 %	5 185	550	1 276	**7 011**
19C-H0201	10,660 %	3 783	550	931	**5 264**
19C-H0202	11,240 %	3 989	550	981	**5 520**
Summ	**100,000 %**	35488	6 600	11 265	**53 353**

Ved å finansiere dagens lånekostnader selv med sikkerhet i egen bolig, vil kostnadene for den månedlig innbetaling reduseres med **-978** kr. her med eksempel for 19B.

Private lånekostnader blir naturligvis høyere, men ved at vi alle innløser våre respektive andeler av felleslånet og konvertere det til personlige lån med sikkerhet i egen leilighet (3,5% over 15 år) kan vi sammen spare 60.000kr per år. Med andre ord synker innbetaling av felleskostnader med mer enn den økte personlige kostnaden.

Dagens lån	Takvindu lån 750 000	1 200 000
63 231	53 013	84 820
27 992	23 465	37 543
47 671	39 977	63 963
94 269	79 085	126 535
45 609	38 239	61 182
72 534	60 834	97 335
59 036	49 537	79 258
35 233	29 548	47 277
105 169	102 549	164 079
112 401	109 502	175 203
82 012	79 954	127 926
86 474	84 299	134 878
831 631	**750 000**	**1 200 000**

Dessverre kommer det nye store kostnader for sameiet for å kunne utbedre takvindu og lekkasje på 19C-H0101. Det ble en lang diskusjon om dette på det ekstraordinære sameier møtet 23/10/24.
Styret har enda ikke kommet fram til en endelig løsning, som kan ligge et sted mellom 750.000kr og 1.200.000kr. Tabellen til høyre viser kostnad pr seksjon ved dagens lån, samt kostnad ved å låne enten 750.000 eller 1.200.000 for takvindu.
Dermed må hver og en av oss også ta høyde for innbetaling av sin andel av **dagens** felleslån **pluss** et nytt lån for å finansiere utbedring av takvindu/lekkasje.
Feks. for gjennomsnitts leilighet 19A-H0203 blir dette 72.534 kr pluss maks 79.335 kr.
Styret håper naturligvis vi kommer nærmere det minste beløpet på 60.834 kr.

Styret oppfordrer alle til å **undersøke** med sine respektive bankforbindelser om muligheten for en låneutvidelse. Bruk vedlagte tall fra tabellene ved kontakt med banken. Hør med banken hva den månedlig kostnad blir for deg med dagens lån og med det nye lånes vi må ta opp nå i 2025.

Sameiet kan ikke fortsette å be om innskudd for fremtidige store vedlikeholds prosjekter. I budsjettet for 2025 har styret foreslått en egen bankkonto for oppsparing til planlagte større vedlikeholds prosjekter. I første omgang avsetter vi 30.000 kr for 2025 grunnet vesentlige utgifter advokater og styre som skal dekkes.
Samtidig ønsker styret å ikke øke felleskostnadene, som er foreslått uendret fram til juni i år. På dette tidspunkt skal pantelånene bli borte slik at vi kan begynne å spare.
Tabellen under inkluderer 30.000kr sparing og viser sum felles kostnader per leilighet fra juli 2025. Grunnet vesentlige engangskostnader i 2025 håper vi at månedlige kostnader i 2026 vil også kunne reduseres.

	Andel	Månedlig Felles for juli 2025			
Enhetsnr	Prosent	Kostnader	Bredbånd	**Sparing**	Sum
19B	7,068 %	2 509	550	353	**3 412**
19A-H0101	3,129 %	1 111	550	156	**1 817**
19A-H0102	5,330 %	1 892	550	267	**2 709**
19A-H0201	10,545 %	3 740	550	527	**4 817**
19A-H0202	5,098 %	1 810	550	255	**2 615**
19A-H0203	8,111 %	2 878	550	406	**3 834**
19A-H0301	6,605 %	2 342	550	330	**3 222**
19A-H0302	3,940 %	1 398	550	197	**2 145**
19C-H0101	13,673 %	4 851	550	684	**6 085**
19C-H0102	14,600 %	5 185	550	730	**6 465**
19C-H0201	10,660 %	3 783	550	533	**4 866**
19C-H0202	11,240 %	3 989	550	562	**5 101**
Summ	**100,000 %**	35488	6 600	30 000	**47 088**

Styret ønsker skriftlig tilbakemelding fra alle eiere om dere:

1. Har mulighet til nødvendig innskudd av kapital for fjerning av **dagens pantelån**.
2. Har mulighet til nødvendig innskudd av kapital som dekker **takvindu reparasjon.**

Innbetaling må skje i løpet av juni.

Mvh.
Hans Steller/Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bøgata 19 tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Nittedalsgate 5, 6. etasje - Peisestua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Gertautas Paulius

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Gertautas Paulius

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Knut Johannesen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

På sameier møte 23. oktober 24, SAK 4 Styrehonorarer ble det vedtatt at både Hans Steller og Knut Johannesen skulle få 25.000kr for all ekstra arbeid med takvindu saken.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 25 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nedbetal og fjern sameiets pantlån

Sameiet sliter i dag med store felleslån, med avdrag og renter på til sammen 135.180 kr/ år.

Styret vurderer at vi ikke kan fortsette med slike store felleskostnader. Derfor foreslår styret at hver eier overtar sin andel av felles lånet og finansierer dette ved å utvide deres eget lån til en vesentlig lavere kostnad. Dette er beskrevet i "**Sameiets budsjett alternativer og forslag**" sendt til alle eiere 6. april.

Styret er enstemmig. Dette vil redusere innkrevde lån utgifter med 135.180 kr per år.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Finansiering av Glasstak utbedring 19C-H0101

Flere entreprenører styret har vært i kontakt med vil ikke påta seg denne jobben. Vi har nå kommet fram til en lokal entreprenør som vi jobber videre med. Per i dag har vi ikke kommet fram til en endelig løsning eller pris. Vi håper å få dette avklart før sameiermøtet, men kostnaden kan ligge et sted mellom 750.000 og 1.200.000 kr som må finansieres.

Finansiering

Se på "**Sameiets budsjett alternativer og forslag**"

Grunnet store vedlikeholdsusikkerhet med glasstak legger styret fram to adskilte løsninger på årsmøte som på dags dato er ikke klar ennå.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Finansiering av fremtidige store vedlikeholds prosjekter

Som sagt, vil styret ikke låne finansiere store vedlikeholds prosjekter i fremtiden. Vi legger nå opptil sparing på en dedikert bankkonto. Dette er også vist på "**Sameiets budsjett alternativer og forslag**" hvor vi skal spare 30.000 kr i andre halvdel av 2025. Vi regner med sparing av 60.000 kr per år deretter.

Vi legger sparing inn i budsjettet. Ettervert må kanskje beløpet justeres avhengig av nødvendig vedlikehold.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Lasse Handegård ble valgt inn i styret 24/5/2022 og ønsker å fratre etter nå 3 år.

Styret takker Lasse for hans gode innspill, betraktinger og medvirkning.

Styret ønsker et nytt styremedlem som representerer 19A.

Bjørn Ola Opsahl fra 19A-H0302 har sagt seg villig.

Hans har sagt seg villig til å bistå Knut et år til.

Vedtak:
Bjørn Ola Opsahl velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vi oppfordrer dere alle til å vurdere å stille som varamedlem til styret. Det er ønskelig at den som tar en slik rolle er med på styrets møter og arbeid for å bli godt kjent med gården og arbeidet i styret.

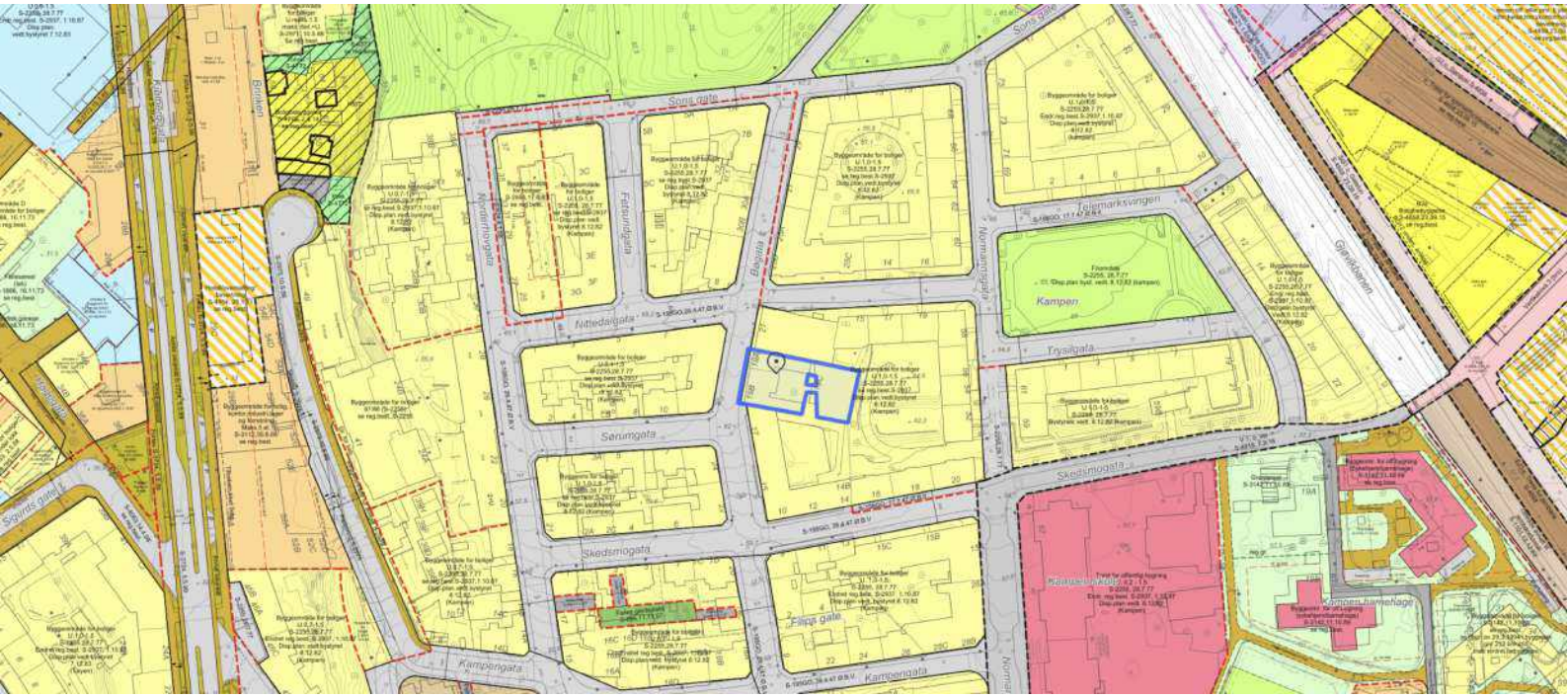
Vedtak:
Nina Bjerch-Andresen fortsetter som vara for 1 år.

Øystein Riiser Gundersen har sagt seg villig til å bistå på styremøter.

Protokoll for Sameiet Bøgata 19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gertautas Paulius (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Gertautas Paulius (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Knut Johannesen (sign.)	30.04.2025


Sørg gate
Telemarksvingen
Nittedalgata
Trysilgata
Senumgata
Skedsmogata
Kampengata
Kampen
Kampen barnehage

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-195GO

Regulering av Østre bydel V, Oslo

Vedtaksdato: 28.04.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701506

Lovverk: BL 1924

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: V201092, V111264, 47948, V010749, 8048, V160184, V030693, 37055, V070660, V290894, 33390, V030993, V231095, V070344N2, V090102

Dokumentet består av 9 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller

tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådetikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y.UTGÅR.

8.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1)Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2)Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.gjelder følgende bestemmelser:
a)Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b)Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c)Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor

særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Østre bydelsplan V, S-195, 28.4.1947 Vedtekt 182B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1. A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter forøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, forsåvidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser. (på reguleringsplanen anført S.B.)
1.(Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5.Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7.Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8.(Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men

gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

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:
Bøgata 19A, 0655 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 83, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Helene Antone Norstrøm

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 455 01 160

E-post: helene.norstrom@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.
