PRIVATMEGLEREN
PARK

BOGSTADVEIEN 30 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

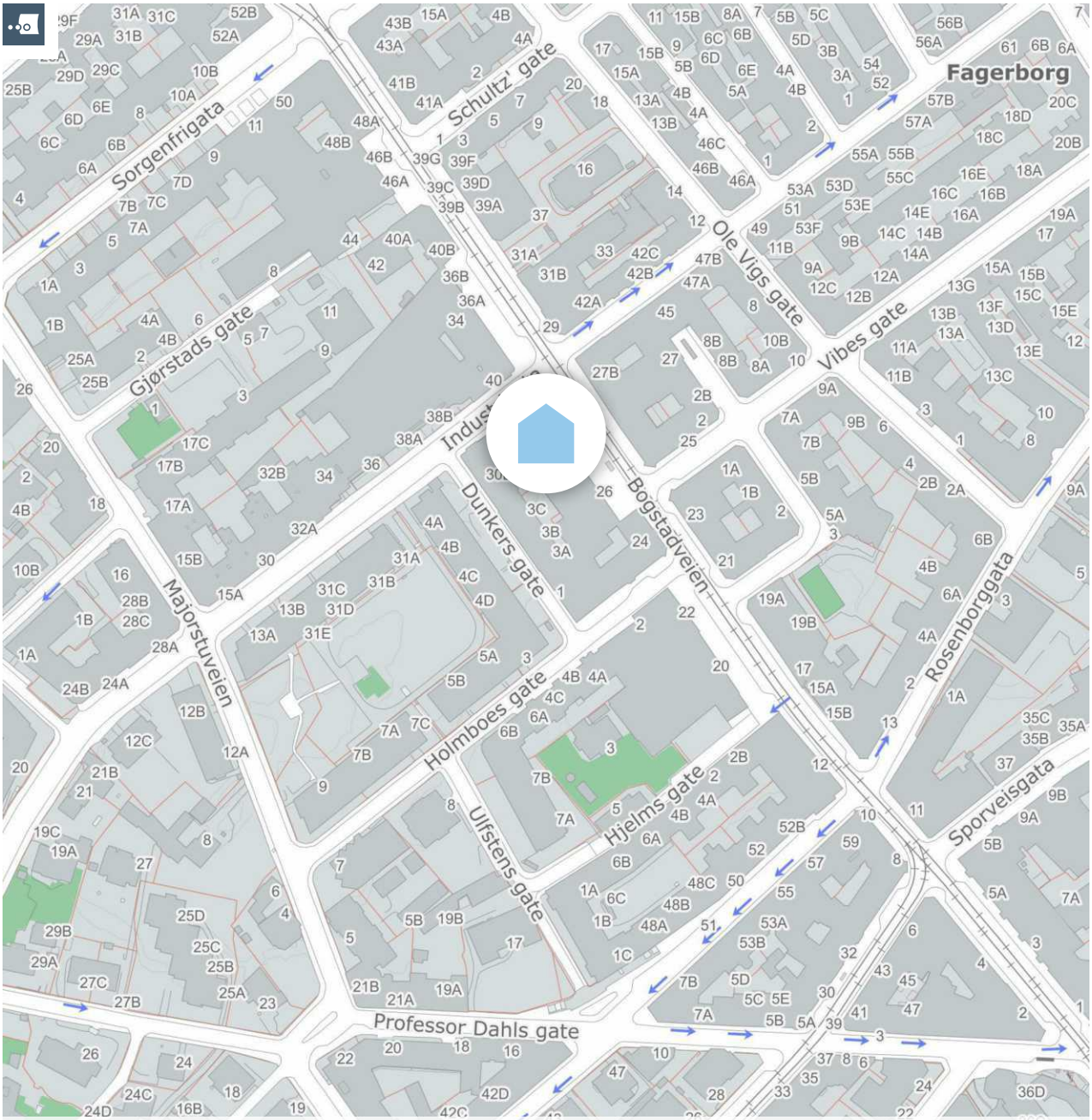
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BOGSTADVEIEN 30 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bogstadveien 30 A, 0355 OSLO

Annet på festetomt, bygget i 1952

GNR 214 BNR 37 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 3

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	91 489
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 216 m²	
Byggeår					1952	

Fellesutgifter	7 177
Formue	0
Soverom	1
Etasjer	6

Bogstadveien 30A - en attraktiv 2-roms aksjeleilighet med en uslåelig beliggenhet midt på Majorstuen. Her bor du midt i byens mest populære handlegate Bogstadveien, med butikker, kaféer, restauranter og kollektivtilbud rett utenfor døren. Leiligheten ligger høyt og fint i 6. etasje med heis, delikat standard, fiskebensparkett og god takhøyde.

Høydepunkter:
- Perfekt førstegangskjøp
- Ny kjøkkeninnredning og gulv i 2025
- Fantastisk felles takterrasse med gode solforhold
- Romslig soverom med innebygget garderobe
- Fyring, varmtvann, TV og internett inkl.
- Lave omkostninger - ingen dokumentavgift
- Heisadkomst
- Ingen forkjøpsrett
- Utleie tillatt
- Alt av servicetilbud og kollektivforbindelser like utenfor

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

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

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

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

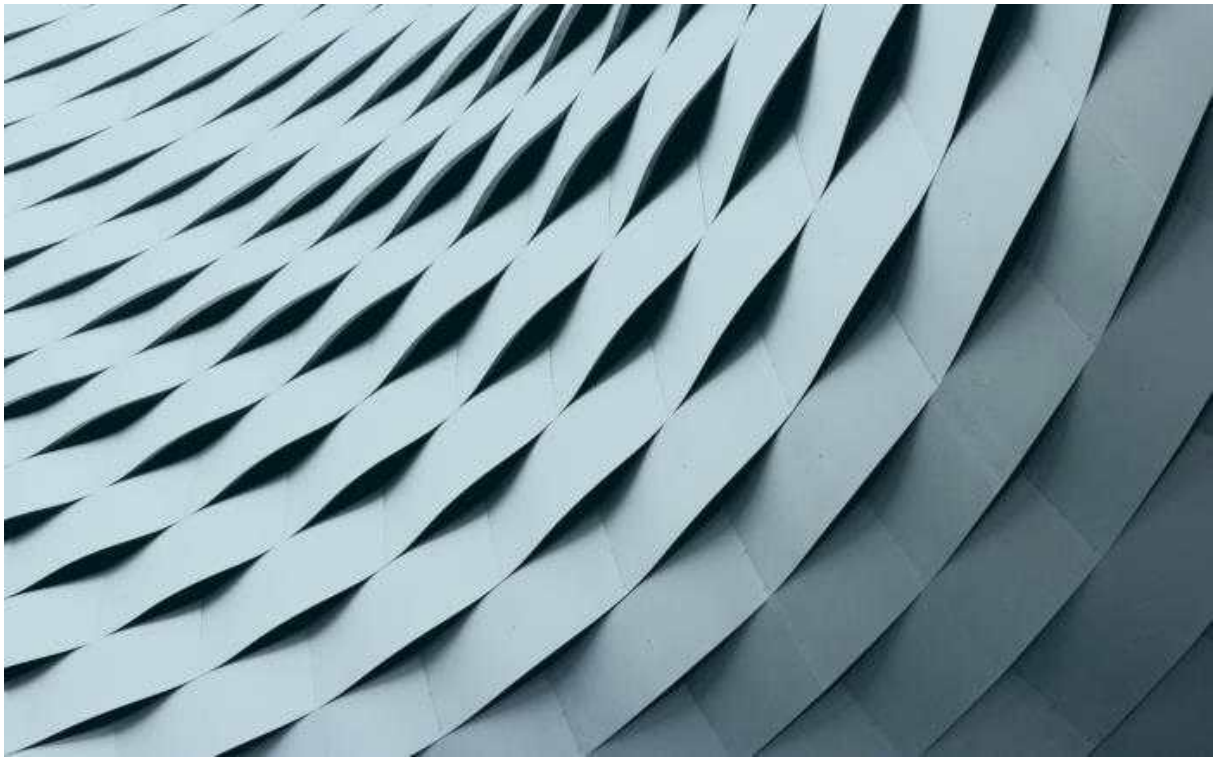
Aksjeleilighet

Bogstadveien 30 A, 0355 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1774 **Eiendomsverdi ref nr:** XM1580

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1952 med mur- og trekonstruksjoner.

Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Gjennomgang av leiligheten har avdekket forhold som bemerkes:
-Det bemerkes eldre bad som er nær nådd betrktet levealder.
-Mangler tilluft i stue.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass.
Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det kan ikke garantere for riktige målinger.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med moderat/lav aktsomhetsgrad.

Innvendige dører er malte, glatte dører.
Personheis i oppgang.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Garderobe.

VÅTROM Gå til side

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden.
Servant, speil, toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, og plast (rør i rør).
Stoppekran i inspeksjonsluke i stue mot bad.
Avløpsrør av plast, synlig.
Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Ventil på yttervegg i stue.
Det er sentral varmtvannsberedning. Ukjent alder.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

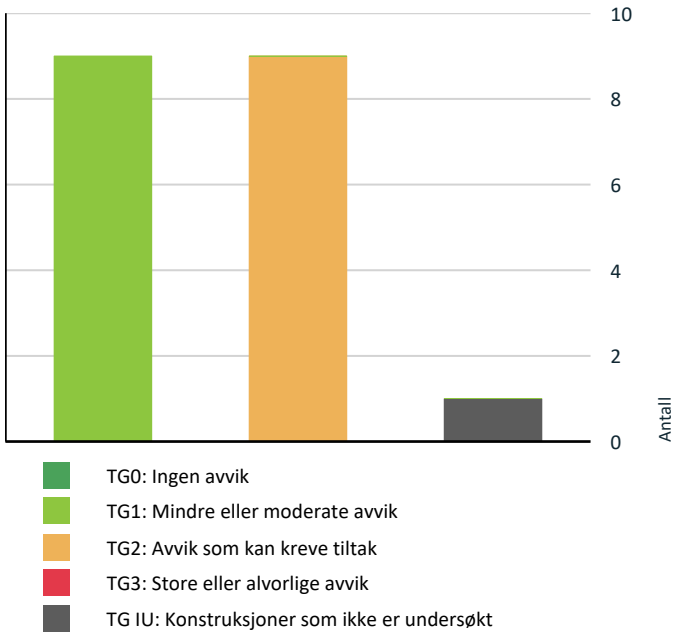
Aksjeleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

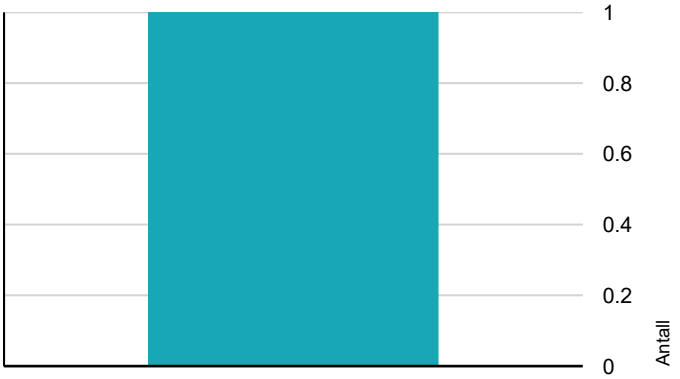
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et aksjelag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 6 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
!	**Våtrom > 6 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 6 Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 6 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 6 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 6 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Gjelder et vindu i stue og et i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).

Normal slitasje iht Alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.
Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med moderat/lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Personheis i oppgang.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Garderobe.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Skadet flis i dusjsonen. Eier har bestilt utbedring av flisen. Det er uført fuktsjekk med fukindikator rundt flisen med normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis i dusjsonen bør utbedres av fagperson for å sikre at det underliggende tettesjiktet ikke blir skadet under arbeidet.
Dersom utbedringen ikke utføres korrekt, kan det oppstå risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10/5 mm målt på ca en meter.
Det er ca 20/18 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist sprekk i flis v/sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det er en høydeforskjell på badegulvet mot felles gang uten sluk.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales og montere gulvfliser.

6 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membran løsninger. Stålsluk med ukjent membranløsning, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, speil, toalett og dusjhjørne.

6 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

6 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Hvis ny kurs til platetopp og det er flyttet på vann inntak er det krav om vannstoppersystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Antatt avtrekk ut via kasse og på vegg. Det er glippe/ikke tett rørføring mellom rør i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, og plast (rør i rør). Stoppekran i inspeksjonsluke i stue mot bad.

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

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig.
Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Ventil på yttervegg i stue.

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

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. Ukjent alder.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i felles skap i gang.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år/2023. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1952.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

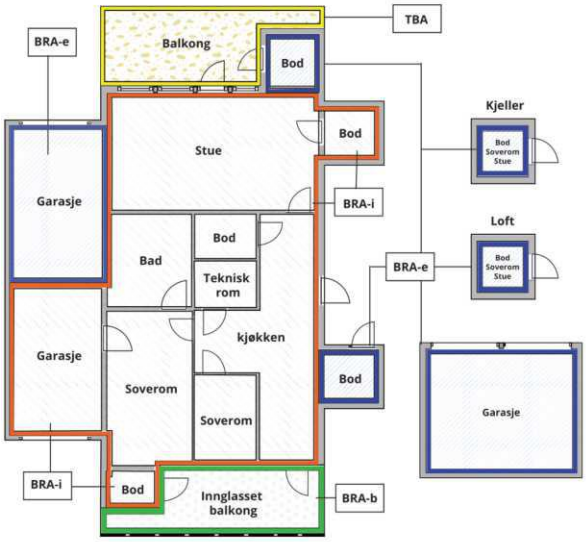
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6 Etasje	47			47	
SUM	**47**				
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet inkl. Sjakter og innkassinger.
Takhøyde ca 265 cm(stue).
Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelser under "Opplysninger om eiendommen"

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Sia Strømsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	37		0	1215.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bogstadveien 30 A

Hjemmelshaver

As Bogstadveien 30, As Bogstadveien 30
Byggeselskap

Kommentar

Det er ikke forelagt festeopplysninger for denne eiendommen.
Arealet er for hele eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Det er gjort tiltak mot kre i næringslokaler i 2025.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2025:
Kjøkken.
Gulv.
Fjernet en lettvegg v/kjøkken.
Opplegg til vaskemaskin i stue.
2024:
Stoppekran/lekkasjesikring i kjøkken.

Annet:
Det er 2 stk Vinduer som ikke kan åpnes. Eier har meldt i fra til styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise i aksjelaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.01.2026	Stue: Monterte 3 dobbelt stikkontakter og en 4veis Soverom : Monterte 3 stikkontakter	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.08.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Elvia/El sikkerhet	22.08.2023	Sak avsluttet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260415
Addresse	Bogstadveien 30 A		
Postnr.	0355	Sted	OSLO
Selgers navn	Sia Benedikte Strømsnes		

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?

08/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er en ødelagt flis på badet og noen med sprekker. Se tilstandsrapport.

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet regulator til bad, skifter bryter til bad og Installerte ny lampe og Installerte 12V baderoms vifte. Fagerborg Elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring fra forrige selger. Arbeid utført i 2023.

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

Beskrivelse

Sikringen har slått ut et par ganger hvis stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonsplate er på samtidig.

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

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

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikkontakter og byttet spotter fra halogen til led

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren AS

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

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ihht rapporten

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:

Har vært snakk om utbedring av rør ved hjelp av strømpeløsning, men ikke noe vedtak såvidt meg bekjent

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

Beskrivelse:

Var noe funn av sølvkre eller skjeggkre i en del av bygget hvor det ble gjennomført arbeid i 2025. Ikke noe funn av dette i leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Sia Benedikte Strømsnes*

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bogstadveien 30A, 0355 OSLO**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338491**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80514018**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0606**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 868 kWh**



Bogstadveien 30A, 0355 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bogstadveien 30A, 0355 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11

0367 Oslo

Mail: therese.kobbeltvedt@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260415 Vår ref.: 800.545 Dato: 24. august 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Aksjeselskap

Selskapets navn:	AS Bogstadveien 30 Byggeselskap
Organisasjonsnummer:	921 772 548
Adresse:	Bogstadveien 30, 0355 Oslo

Aksjeeier

Gnr. / bnr:	214 / 37
Aksje:	1376 – 1377
Leilighetsnummer	606
Aksjonær:	Sia Benedikte Strømnes
Adresse:	Bogstadveien 30 A, 0355 Oslo

Økonomi

Husleie:	Husleie akonto kr. 7.177, - pr mnd (husleie kr 6.280,- + renovasjon kr 267,- + kabel-TV/bredbånd kr 630,-)
Pantsettelse:	Vedlagt panteutskrift pr 24.08.2026
Felles lån – vilkår- avdrag	Selskapets serielån med restgjeld kr. 12.250.000, - pr. 31.07.2026, det er kvartalsvise avdrag på kr 250.000, -
Kommentarer til lånet:	Lånet har løpetid til i oktober 2029 ihht gjeldende nedbetalinsplan, det vil da ifølge Handelsbanken bli foretatt en refinansiering av restgjelden. Renten på lånet er pt 6,50% Selskapet har en kassakreditt på kr. 2 mill, pr 31.07.2026 er det trukket kr 196.799, - Renten på kassekreditten er p.t. 8,75% pr år og provisjon på 0,25% pr kvartal
Planlagte oppgraderinger:	Det bes merke seg prosjekt vedr rørfornying, se protokoll fra generalforsamlingen den 4. juni 2026

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring
Polisenummer:	26750498

Styreleder

Styreleder:	Hans Otto Meyer
Telefon:	920 21 341
Mail-adresse:	hom@homeyer.no

Andre relevante opplysninger

Forkjøpsrett/godkjenning:	Vi imøteser søknad om godkjennelse av overdragelse, jfr vedtektenes § 4, så snart kjøpekontrakt er inngått.
Andre forhold:	**Etter dom i lagmannsretten er selskapet klassifisert som et boligaksjeselskap. Selskapet imøtekommer imidlertid ikke vilkårene for deltakerligning av aksjonærene. I denne forbindelse er driften av selskapet skattepliktig som et ordinært aksjeselskap og det anbefales derfor at man gjennomgår selskapets årsregnskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene basert på areal/husleie e.l., men iht. antall aksjer som leieretten er knyttet til. Pr 01.01.2025 var ligningsverdien pr aksje kr 61.533,13 (skatteoppgjøret 2024).** Prinsippene for husleiefordeling til dekning av selskapets kostnader mv ble vedtatt på ekstraordinær GF den 22. mars 2023 Brannforskriftene krever at selskapet holder oversikt over beboere i eiendommen. Ved utleie plikter aksjonærene å meddele Byggforvaltning AS om leietakere i boligen.
Festeavtale:	Eiendommen står på festet grunn. Festeavtalen løper til 2040. Regulering av festeavgiften skal skje hvert 10 år. Siste regulering fant sted for 2022. Neste regulering skal skje fra 1. januar 2032 Hvilke rettigheter avtalepartene i festeforholdet vil ha ved utløpet av festekontrakten i 2040 vil bero på lovgivningen og bruken av eiendommens arealer ved festeavtalens utløp.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl mva – fakturakopi vedlagt, sendt som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 10.424, - inkl mva – inkluderer kjøpers notering, faktura sendes ved mottak av eierskiftemelding
Notering:	Kr. 4.539, - inkl mva

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om selskapet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

FOR

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter og Husordensregler
Innkalling til ekstraordinær Generalforsamling 22. mars 2023
Protokoll fra ekstraordinær Generalforsamling 22. mars 2023
Innkalling til Generalforsamling 4. juni 2026
Protokoll fra generalforsamling 4. juni 2026
Panteutskrift pr. 24.08.2026
Kopi av festekontrakt
Faktura for megleropplysninger

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

V E D T E K T E R

(med endringer sist av 18. juni 2014)

§ 1

Aksjeselskapet Bogstadveien 30 Byggeselskap er et selskap med formål å feste, bebygge, drive og skaffe aksjonærene bolig eller næringslokale i eiendommen Bogstadveien 30, gnr. 214 bnr. 37 i Oslo. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

§ 2

Selskapet har en aksjekapital på kr 131 400 fordelt på 1 314 aksjer, hver på kr 100.

§ 3

Aksjonærene har rett til leie av den leilighet eller det forretningslokale i eiendommen som den enkelte aksjeportefølje er knyttet til. Mellom selskapet og aksjonærene skal det opprettes leiekontrakt hvis innhold fastsettes av styret. Selskapet skal ikke kunne si opp leieforholdet så lenge leieren har aksjer som fastsatt for vedkommende leilighet eller forretningslokale og for øvrig svarer sine forpliktelser etter leieavtalen og selskapets vedtekter.

§ 4

En aksjeportefølje kan overdras, men bare sammen med den til porteføljen knyttede leierett. Enhver overdragelse av aksjer – også ved tvangssalg – må godkjennes av styret. Styret kan nekte godkjennelse før selskapets mulige krav på selgeren er betalt.

§ 5

Selskapet ledes av et styre på fra tre til fem medlemmer som velges for to år ad gangen. Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer. Selskapets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Forretningsføreren har selskapets prokura.

§ 6

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Generalforsamlingen skal behandle:

a) Styrets årsberetning.
b) Revidert regnskap.
c) Valg av styre og revisor og eventuell fastsettelse av godtgjørelse til disse.
d) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 7

For øvrig kommer aksjelovens regler til anvendelse.

Standardformular fra

HUSORDENSREGLER FOR BOLIG

Bilag til leiekontrakt av

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av utleier anvist plass.

4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.

7. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående.

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmer er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.

9. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en leier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Sted/Dato

Underskrift

Utleier

Leier

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.

Revidert 6/04

F 11223

Huseiernes Landsforbund har utarbeidet og selger følgende formularer:

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

LEIEKONTRAKT FOR LOKALE

VARSEL (ved mislighold etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd a, b, c og e)

HEVINGSERKLÆRING (ved vesentlig mislighold etter husleieloven § 9-9, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd d)

OPPSIGELSE (ved avslutning av oppsigelig leieforhold)

For våre medlemmer har vi gratis juridisk svartjeneste over telefon hver mandag t.o.m. fredag mellom kl. 09.00 og 16.00.

Medlemskap er svært rimelig, og betaler seg selv ved våre bonus-/rabattavtaler når det gjelder forsikring, lånevilkår og fyringsolje/parafin/bilbensin/diesel.

Henvendelse til vårt hovedkontor:

Huseiernes Landsforbund
Fred Olsensgt. 5
0152 OSLO

Telefon 22 47 75 00
Telefaks 22 41 19 90
www.huseierne.no

Til aksjonærene i
AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Deres ref.: Vår ref.: 545.01 Dato: 28. mai 2026

Innkalling til generalforsamling for AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Det innkalles med dette til generalforsamling for AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Tid: Torsdag 4. juni 2026, kl 17.00
Sted: Forskningsparken «Kino-sal» - Gaustadalléen 21 i Oslo.

Saksliste:

1. Registrering av stemmeberettigede
2. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder
   - valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Styrets beretning for 2025
4. Årsregnskap for 2025
5. Revisors beretning (ettersendes)
6. Orienteringssak, ombygging 3. etasje og status bygg
7. Godtgjørelse til styreleder
8. Godtgjørelse til revisor
9. Valg
   Det skal velges styreleder for ett år, alle styremedlemmer og varamedlemmer ble valgt for to år på Generalforsamlingen i juni 2025

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Styretes beretning – 2025
Selskapets årsregnskap – 2025
Registrerings- og fullmaktsblankett

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Protokoll ordinær generalforsamling 2025

Tid: Torsdag 4. juni 2026 kl. 17.00
Sted: Forskningsparken «Kino-sal» - Gaustadalléen 21 i Oslo

1. Styreleder Hans Otto Meyer, åpnet generalforsamlingen. Det var ingen bemerkninger til innkallingen. Oppmøte 1054/1314 (80,21%)

2. Hans Otto Meyer ble valgt til møteleder. Andreas Moen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

3. Styrets årsberetning for 2025 ble gjennomgått, kommentert og enstemmig vedtatt.

4. Styrets forslag til årsregnskap for 2025 ble gjennomgått, kommentert og enstemmig vedtatt.

5. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

6. Orienteringssak, ombygging 3. etasje og status bygg
Det bygges to nye leiligheter for utleie i 3. etasje, disse ventes ferdigstilt i slutten av juni 2026
Det er store problemer med vannlekkasjer i bygget, dette vil bli bedre seg ved utbedring av avløpsrør med etablering av strømpe løsning. Blir antakelig gjennomført i løpet av 2027
Det hensettes mye gjenstander og søppel i bygget, eiere og beboere oppfordres til å ta bedre vare på bygget og få fjernet sitt eget avfall.
Ved ombygging og oppussing skal dette varsles i god tid før oppstart til Lillian Krogh og forretningsfører. iSekker må man bestille henting av umiddelbart, blir de stående på fortauet blir selskapet ilagt miljøgebyr av Oslo Kommune

7. Godtgjørelse til styreleder ble vedtatt med NOK 100 000.

8. Revisor honoreres etter regning.

9. Valg
Alle styremedlemmer og varamedlemmer ble valgt for to år på Generalforsamlingen den 25. juni 2025
Hans Otto Meyer ble valgt som styreleder for et år.

Oslo, 4. juni 2026

Hans Otto Meyer
Møteleder

Andreas Moen
Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ae4943a9-56bb-4a17-b7d9-6fa4132d1d8d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Hans Otto Meyer
5c90d363-a2c9-4b4d-922b-e087840dd79b - 2026-06-05 09:34:15 UTC +03:00
BankID - 09eadd9c-d9a2-4f6b-9d28-0098fdd3a548 - NO

Andreas Grunde Rabben Moen
e9450b39-de79-487f-b15b-474d73aeb928 - 2026-06-05 17:53:19 UTC +03:00
BankID - f6a4359a-867e-4cd4-aeeb-80370f30d6a3 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i
AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Deres ref.: Vår ref.: 545.01 Dato: 28. mai 2026

Innkalling til generalforsamling for AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Det innkalles med dette til generalforsamling for AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Tid: **Torsdag 4. juni 2026, kl 17.00**
Sted: **Forskningsparken «Kino-sal» - Gaustadalléen 21 i Oslo.**

Saksliste:

1. Registrering av stemmeberettigede
2. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder
   - valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Styrets beretning for 2025
4. Årsregnskap for 2025
5. Revisors beretning
6. Orienteringssak, ombygging 3. etasje og status bygg
7. Godtgjørelse til styreleder
8. Godtgjørelse til revisor
9. Valg
   Det skal velges styreleder for ett år, alle styremedlemmer og varamedlemmer ble valgt for to år på Generalforsamlingen i juni 2025

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Styretes beretning – 2025
Selskapets årsregnskap – 2025
Revisors beretning
Registrerings- og fullmaktsblankett

STYRETS ÅRSBERETNNIG FOR 2025

Selskapets virksomhet er lokalisert til Oslo, hvor det driver eiendommen Bogstadveien 30, gnr. 214, bnr. 37, på festet tomt. Det er en kombinert eiendom med 68 boliger og 12 næringslokaler. Selskapets organisasjonsnummer er 921 772 548.

Styret
Etter valg i ekstraordinær generalforsamling 29. juni 2025 ble følgende styre valgt:
Hans Otto Meyer (leder), Odd Ekholt, Emilie Syse Jalland, Hege Brattlid og Frode Sæther.

Årets drift
Det er i løpet av året utført utbedringer på begge heiser etter kontrollrapporter fra Heiskontrollen. Det har stadig vært noen vannlekkasjer,som er blitt utbedret samt at det har vært utfordringer med mange kalde radiatorer gjennom vinteren. Radiatorene må tømmes og renses i løpet av sommeren 2026 slik at systemet er klart når varmeanlegget settes i gang i september/oktober 2026.

Balkebyklinikken i 3 etg har flyttet ut og selskapet etablerer 2 leiligheter for utleie. Leilighetene er klare for utleie ultimo juni 2026.

Det er estimert et budsjett for utbedring av avløpsrør med etablering av strømpe. Det er også ivaretatt et budsjett for sirkulasjonsledning på varmtvann. Estimat for begge løsninger ca 6.5 mill.

Fortsatt drift
Årsregnskapet viser et overskudd på kr 1 429 766 som overføres til dekning av udekket underskudd. Selskapet har en underbalanse på kr 5 072 959.

Styret mener at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift er til stede da det ligger betydelige merverdier i eiendomsmassen, årsregnskapet er derfor utarbeidet under denne forutsetning.

Selskapet har en budsjettplan knyttet til nedbetaling av gjeld for hvert år på minimum kr. 1 mill. Ved avvik fra budsjettplanen kan selskapet være nødt til å tilleggsfakturere aksjonærene for likviditetstilskudd etter regnskapsårets utgang, for å imøtekomme forpliktelsene fra selskapets bankforbindelse.

Miljø
Selskapet har ingen ansatte. Det har i løpet av året ikke vært arbeidsulykker eller andre arbeidsmiljøproblemer. Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det normale.

Electronically signed / Sähkö sesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e902c31a-18e1-4366-af33-a0a508f50a68
visma sign
www.vismasign.com

Oslo, 26. mai 2026

Odd Ekholt
Styremedlem

Emilie Syse Jalland
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Frode Sæter
Styremedlem

Hans Otto Meyer
Styrets leder

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e902c31a-18e1-4366-af33-a0a508f50a68

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Hans Otto Meyer
05981fe7-95f9-4957-ae1f-469ce9702749 - 2026-05-28 10:02:22 UTC +03:00
BankID - f45d541f-f79e-4f01-b0b8-7a0213a9bcbb - NO

Emilie Syse Jalland
42bd189e-289e-4678-a45f-cb763696f037 - 2026-05-28 10:17:36 UTC +03:00
BankID - 2171c769-cd67-40f4-bc9d-756039226165 - NO

Odd Arne Ekholt
0e327ab3-89f4-407d-97bc-692620ec260e - 2026-05-28 11:35:28 UTC +03:00
BankID - 4f24e586-9b6d-49aa-a707-19057a117c19 - NO

HEGE BRATTLID
4eb7b25a-ac89-46e8-b974-46391737f989 - 2026-05-28 12:48:41 UTC +03:00
BankID - da9dbafa-0e9e-4655-aef5-421b973c91e6 - NO

Frode Sæter
d1ebe8ce-40dc-493e-a342-891625a1d270 - 2026-05-28 16:10:33 UTC +03:00
BankID - 306bc564-82af-4a86-aca0-093357a53820 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e902c31a-18e1-4366-af33-a0a508f50a68

visma sign
www.vismasign.com

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Resultatregnskap fra 01.01 til 31.12

	Note	2025	2024
Inntekt og refusjoner fra aksjonærer		7 326 640	7 298 040
Leieinntekter egne lokaler		508 560	501 829
Sum fra leietakere	1	**7 837 200**	**7 799 869**
Refusjon av eiendommens felleskostnader:			
Elektrisitet - Heis		40 000	40 000
Elektrisitet - Fortau		9 128	5 212
Eiendomsskatt	2	352 666	352 666
Fjernvarme		821 191	854 778
Drift/ vedlikehold Fyranlegg		98 583	0
Kommunalt vann og avløpsgebyr		551 863	571 910
Renovasjon		4 683	2 621
Skadedyrservice		6 719	0
Kabel TV/ bredbånd		6 462	10 232
Renhold/ Matteleie - Felles		194 676	184 669
Drift/ vedl hold Ventilasjon		49 738	11 855
Serviceavtaler		41 609	45 944
Heis - rep vedl hold		397 985	46 786
Materiell og nyanskaffelser		22 760	26 242
Rep/vedlikehold diverse	3	1 148 160	403 839
Oppgradering strømtavle		49 540	238 057
Vaktmester		256 635	276 844
Sum eiendommens felleskostnader		**4 052 398**	**3 071 665**
Sum ordinære driftsinntekter		**3 784 802**	**4 728 214**
Selskapets eierkostnader			
Styrehonorar		100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	14 100
Revisjonshonorar	4	107 938	164 375
Forretningsførertjenester	4	23 930	23 380
Regnskapsførerhonorar	4	132 315	129 270
Honorarer juridisk bistand	5	0	18 750
Andre honorar	6	272 278	248 894
Kontigent fradrag		5 700	5 500
Forsikring huseier		218 950	208 330
Festeavgift	7	625 600	625 600
Diverse kostnader		20 773	16 040
Tap knyttet til krav på vann og containerleie	8, 9	0	49 355
Andre refusjoner		(31 250)	(16 287)
Renteinntekter		(56 188)	(18 700)
Rentekostnader lån og kassekreditt		920 890	1 044 444
Sum selskapets eierkostnader		**2 355 036**	**2 613 051**
Ordinært overskudd før skattekostnad		**1 429 766**	**2 115 163**
Skattekostnad	10	0	0
Årsoverskudd		**1 429 766**	**2 115 163**
Overføringer			
Til dekning av udekket underskudd	11	1 429 766	2 115 163

visma sign

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Balanse pr. 31.12.

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Eiendom	14	4 835 896	4 835 896
Sum anleggsmidler		**4 835 896**	**4 835 896**
Omløpsmidler			
Leietakerfordringer	9	967 803	922 140
Forskuddsbetalte kostnader	15	196 702	110 256
Bankkonto		2 819 204	2 297 644
Sum omløpsmidler		3 983 709	**3 330 040**
SUM EIENDELER		**8 819 605**	**8 165 936**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital		131 400	131 400
Oppskrivningsfond		1 560 000	1 560 000
Overkurs		11 370 400	11 250 600
Udekket underskudd		(18 134 759)	(19 444 725)
Sum underbalanse	11	**(5 072 959)**	**(6 502 725)**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån Handelsbanken	12	13 000 000	14 000 000
Sum langsiktig gjeld		13 000 000	**14 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	521 541	326 712
Påløpte, ikke forfalte renter		191 568	193 155
Kassekreditt Handelsbanken	13	0	0
Annen kortsiktig gjeld		179 455	148 794
Sum kortsiktig gjeld		**892 564**	**668 661**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**8 819 605**	**8 165 936**
Pantstillelser	12		

Oslo, 26. Mai 2026

Odd Ekholt
Styremedlem

Emilie Syse Jalland
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Frode Sæter
Styremedlem

Hans Otto Meyer
Styrets leder

visma sign

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.25

Generelt

AS Bogstadveien 30 Byggselskap ble stiftet i 1950 som et ordinært aksjeselskap

Selskapet oppførte i 1952 en avskrivbar forretningseiendom med en boligdel og en næringsdel. Selskapets utleieforhold til aksjonærene består i dag av 66 boligenheter og 11 næringsforhold. I tillegg kommer selskapets egne utleieforhold. For aksjonærinformasjon, se note 11

AS Bogstadveien 30 Byggselskap er klassifisert som et boligaksjeselskap etter borettslagsloven

Fra 1. januar 2022 har imidlertid skatteloven et nytt tillegg, jf. § 7-3, fjerde ledd. Bestemmelsen presiserer at verken arealer uten boligformål eller arealer eiet av juridiske personer kan regnes inn i grunnlaget for inntekt etter etter skatteloven, jf. § 7-3, tredje ledd. Denne presiseringen fastslår at B30 ikke oppfyller vilkårene for å bli skattlagt som boligselskap, jf. note 1

Ved en fastsetting av inntekten for et boligselskap regnes imidlertid ikke dekning av aksjonærenes felleskostnader som inntekt. Forutsetningen er at felleskostnadene i selskapet fordeles på aksjonærene etter reglene i borettslagslova § 5-19

På aksjonærenes hånd vil det være skattepliktig for selskapets eventuelle bruk av skattepliktig overskudd til å redusere aksjonærenes felleskostnader. En slik reduksjon av den enkelte aksjonærs fellesutgifter medfører en vederlagsfri overføring som gir grunnlag for utbyttebeskatning etter skattelovens §10-11

Fra prop. nr. 1 for 2021/2022 uttaler departementet, på side 89, at det er slått fast i skattepraksis, at dersom et boligselskap, som ikke oppfyller vilkårene i sktl § 7-3, annet ledd, stiller bolig eller andre lokaler til disposisjon for aksjonærer til en pris som ligger under markedsleie, vil det kunne være grunnlag for å utbytteskattlegge selskapet, jf. skatteloven § 5-2, og utbyttebeskatte aksjonærene for differansen mellom betalt leie og markedsleie. Det foretas imidlertid ikke utbyttebeskatning av primærbolig

Selskapets stiftelsesforutsetninger :

1. Meldingen til Oslo Handelsregister fra 10. oktober 1950, der stiftelsesforutsetningen om bruk av festeinstituttet og festeavtalen fremgår av registreringsmeldingen for Bogstadveien 30 Byggselskap AS som selskap
2. Aksjonæravtalen av 14. november 1950. Avtalen er inngått mellom H.A. Brun AS som byggherre, og Bogstadveien 30 AS som tomte- eier, med betingelsene for et fremtidig tomtefeste for Bogstadveien 30 Byggselskap AS. Avtalen forutsetter at selskapet benytter justisdepartementets standardiserte leieavtaler for næringsvirksomhet
3. Festeavtalen av 16. november 1950. Bygget står på festet grunn. Festeavtalen utløper i 2040, se note 7.
4. Den ekstraordinære generalforsamlingen av 4. april 1952, der verdien av aksjetildelingen ble gjennomført på grunnlag av forholdet mellom aksjonærenes arealer med og uten boligformål med 5,4m2 pr aksje. Fordelingen av aksjer gir forholdet mellom bolig - og næringsaksjonærene fra 1952 samme verdigrunnlag

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er for 2024 noe omarbeidet i forhold til fjoråret og tallene fra 2023 er omgruppert for å gi sammenlignbare tall

A) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi

B) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Balansen i årsregnskapet har frem t.l 2021 vist negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i selskapet dekkes inn av aksjonærene ved betaling av husleie.

C) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.
Selskapet har ingen ansatte(årsverk =0) og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

visma sign

AS Bogstadvelen 30 Byggeselskap

Note 1 - Fastsetting av driftskostnader og leieinntekter

Spesifikasjonen nedenfor gir en sektoroversikt over selskapets utleie områder

	Egne lokaler	OSS	H A Brun	Øvrig Næring	Leilighetер	Hybler	Total 2025	
Byggets areal	144 5	294	412	1459	1535,8	1714	5559 1	
Antall aksjer		148	60	542	500	66	1314	
% Aksjer		11 %	5 %	41 %	38 %	5 %	100 %	
Vedtatt fordelingsnøkkel inntekts aksjeinnskudd		9,9 %	7,9 %	35,8 %	13,5 %	32 3 %	100,0 %	
Faktisk fordeling aksjonærer 2025		9,9 %	7,9 %	35,8 %	15,5 %	32,8 %	100,0 %	
Inntekt og refusjoner fra aksjonærer:								
Fra personlige aksjonærer primærbolig (8 leil og 18 hybler)					517 860	1 024 006	**1 541 868**	20 %
Fra personlige aksjonærer sekundærbolig (3 leil. og 11 hybler)					181 080	683 364	**864 444**	11 %
Fra Juridiske personer og arealer uten boligformål (5 leil og 20 hybler)	508 560	215 160	577 824	2 623 332	439 920	1 066 092	**5 430 888**	69 %
Sum inntekt og refusjoner fra aksjonærer	**508 560**	**215 160**	**577 824**	**2 623 332**	**1 138 860**	**2 773 464**	**7 837 200**	
Faktisk fordeling av selskapets inntekter	6,5 %	2,7 %	7,4 %	33,5 %	14,5 %	35,4 %	100 %	
Særkostnad								
Eiendomsskatt	22 886	22 028	41 428	266 324	0	0	352 666	
Renovasjon	4 682	0	0	0	0	0	4 682	
Kabel tv/ internett	6 463	0	0	0	0	0	6 463	
Sum særkostnad	34 031	22 028	41 428	266 324	0	0	363 811	
Driftsinntekt etter særkostnad	***474 529***	***193 132***	***536 396***	***2 357 008***	***1 138 860***	***2 773 464***	***7 473 389***	
Felleskostnader - Byggets arealfordeling	*2,60 %*	*5,30 %*	*7,40 %*	*26,20 %*	*27,60 %*	*30,90 %*	*100,0 %*	
Elektrisitet - Fortau	237	484	675	2 392	2 519	2 821	9 128	
Elektrisitet - heis	1 040	2 120	2 960	10 480	11 040	12 360	40 000	
Fjernvarme	21 351	43 523	60 768	215 152	226 649	253 748	821 191	
Drift/ vedlikehold Fyranlegg	2 563	5 225	7 295	25 829	27 209	30 462	98 583	
Kommunalt vann og avløpsgebyr	14 348	29 249	40 838	144 588	152 314	170 526	551 863	
Skadedyrservice	175	356	497	1 760	1 854	2 076	6 719	
Feie og Tilsynsgebyr	-	-	-	-	-	-	-	
Renhold/ Matteleie - Felles	4 867	9 921	13 852	49 044	51 685	57 842	187 191	
Matteleie	195	397	554	1 961	2 066	2 313	7 485	
Drift/ vedl hold Ventilasjon	1 293	2 636	3 681	13 031	13 728	15 369	49 738	
Serviceavtaler	1 082	2 205	3 079	10 902	11 484	12 857	41 609	
Heis - rep vedl hold	10 348	21 093	29 451	104 272	109 844	122 977	397 985	
Materiell og nyanskaffelser	592	1 206	1 684	5 963	6 282	7 033	22 760	
Rep/vedlikehold diverse	29 852	60 852	84 964	300 818	316 892	354 781	1 148 160	
Oppgradering strømtavle	1 288	2 626	3 666	12 979	13 673	15 308	49 540	
Vaktmester	6 672	13 602	18 991	67 238	70 831	79 300	256 635	
Sum felleskostnader for eiendommens drift	95 903	195 495	272 955	966 410	1 018 050	1 139 773	**3 688 587**	
Leieinntekt fra driften	**378 626**	**-2 363**	**263 441**	**1 390 598**	**120 810**	**1 633 691**	**3 784 802**	
Leieinntekt %	*10,0 %*	*-0,1 %*	*7,0 %*	*36,7 %*	*3,2 %*	*43,2 %*	*100,0 %*	
Selskapets eierkostnader								
Styrehonorar	2 600	5 300	7 400	26 200	27 600	30 900	**100 000**	
Arbeidsgiveravgift	367	747	1 043	3 694	3 892	4 357	**14 100**	
Revisjonshonorar	2 806	5 721	7 987	28 280	29 791	33 353	**107 938**	
Forretningsførertjenester	522	1 268	1 771	6 270	6 605	7 394	**23 830**	
Regnskapsførerhonorar	3 440	7 013	9 791	34 667	36 519	40 885	**132 315**	
Andre honorar	7 079	14 431	20 149	71 337	75 149	84 134	**272 278**	
Konilgent fradrag	148	302	422	1 493	1 573	1 761	**5 700**	
Forsikring huseier	5 683	11 604	16 202	57 365	60 430	67 656	**218 950**	
Festeavgift	16 266	33 157	46 294	163 907	172 666	193 310	**625 600**	
Diverse kostnader	540	1 101	1 537	5 443	5 733	6 419	**20 773**	
Andre refusjoner	(813)	(1 658)	(2 313)	(8 188)	(8 625)	(9 656)	**(31 250)**	
Renteinntekter	(1 461)	(2 978)	(4 158)	(14 721)	(15 508)	(17 362)	**(56 186)**	
Rentekostnader lån og kassekredit	23 943	48 807	68 146	241 273	254 186	284 655	**920 890**	
Sum selskapets eierkostnader	81 231	124 817	174 273	617 019	649 990	727 706	**2 355 036**	
Årsoverskudd	**317 395**	**(127 180)**	**89 168**	**773 579**	**(529 180)**	**905 984**	**1 429 766**	

visma sign

Note 2 - Eiendomsskatt	2025	2024
Eiendomsskatt	352 666	352 666

Note 3 - Reparasjon og vedlikehold		
Epoxy kjellergulv og heisgulv	147 831	
Oppussing hovedtrapp	250 000	
Diverse reparasjoner, Byggmester Neteland	179 083	
Flekking av fasade og fjerning av grafitti	68 090	
Diverse rørleggerarbeider	220 577	
Diverse elektrikerarbeider	127 886	
Bekjempelse av skjeggkre	93 125	
Diverse reparasjoner, Byggmester	18 105	
Bortkjøring av avfall	12 233	
GSM varsler	31 150	
Div vedlikehold leil nr 304	0	16 164
Rotteproblematikk	0	95 256
Kontroll av vannopplegg til Brun	0	10 625
Byttet lensepumpe i teknisk rom	0	27 481
Utbedring av vannskade	0	136 719
Rørlegger, diverse arbeider	0	29 873
Rep av bøder	0	18 221
Utbedring av pumper	0	45 013
Skiftet pumpe i heissjakt	0	26 488
Sum	**1 148 180**	**403 839**

Note 4 - Honorarer til drift		
Revisjonshonorar	107 938	164 375
Forretningsførerhonorar	23 930	23 380
Regnskapsførerhonorar	132 315	129 270
Sum	**264 183**	**317 025**

Note 5 - Juridisk bistand		
Honorarer juridisk bistand, skattemessig vurdering av selskapet	0	18 750
Sum	**0**	**18 750**

visma sign

Note 6 - Andre honorarer

Honorar Energima AS, energirådgivning	14 634	22 300
Honorar gårdsadministrasjon	242 269	210 025
Honorar Byggforvaltning AS, utenfor avtale	0	8 750
Honorar, bistand BDO AS (settestyret)	0	7 819
Honorar rådgivningsbistand, varmvannsberedere	15 573	0
Sum	**272 276**	**248 894**

Note 7 - Festeavgift

Festeavgift for tomten betales etterskuddsvis hvert halvår. Regulering av festeavgiften skal skje hvert 10 år. Siste regulering fant sted i 2022. Festeavgiften betales for inneværende år med kr 625 600. Neste regulering av festeavgiften skjer fra 1/1-2032. Festekontrakten utløper i 2040.
Tomteeier opplyser at det ikke er gitt samtykke for endring av tomtefeste fra næringstomt til boligtomt.
Frode Sæter mener tomtefeste omfatter en boligtomt.

Note 8 - Tap knyttet til krav på vann og containerleie

Eiendommen har etter 1988 hatt et ekstraordinært vannforbruk på ca 100 000 lonn frem til idag. Vannforbruket er en særkostnad for den industrielle bakerivirksomheten i H A Brun AS.
Tapsføringen er knyttet til fakturering av vannforbruk og konsulentkostnader for å fastslå omfanget av vannforbruket.

I forbindelse med at den enkelte næringsaksjonær fra 2016 må inngå egen avtale om renovasjon, har bakeriet kostnadsført egen containerleie gjennom B30 . Samlet utgjør beløpet kr 427 984 for årene 2016-2018. Hele beløpet er avskrevet.

Note 9 - Leietakerfordringer

	2025	2024
Bokført brutto fordringer	1 019 993	974 331
Estimert avsetning tap på krav	(52 190)	(52 190)
Sum	**967 803**	**922 141**

Note 10 - Beregning av årets skattegrunnlag

	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	1 429 766	2 115 163
Endring midlertidige forskjeller	0	(460 178)
Årets skattegrunnlag	1 429 766	1 654 985

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	2025	2024
Næringseiendom	0	2 000 000	2 000 000
Delkredereavsetning leietakerfordringer	0	(52 190)	(52 190)
Andre avsetninger	0	(118 135)	(118 135)
Underskudd til fremføring	(1 429 766)	(15 932 933)	(17 362 699)
Grunnlag utsatt skattefordel	(1 429 766)	(14 103 258)	(15 533 024)
Beregnet utsatt skattefordel	314 549	3 102 717	3 417 265
Skattesats		22 %	22 %

Selskapet har i henhold til regnskapsstandarden "God regnskapsskikk for små foretak" valgt å ikke oppføre utsatt skattefordel for 2024 og 2025.

visma sign

Note 11. - Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Oppskriv-ningsfond	Udekket underskudd	Sum
Egenkapital 01.01.2024	131 400	11 370 400	1 560 000	(18 564 525)	(6 502 725)
Årets overskudd				1 429 766	1 429 766
Egenkapital 31.12.2025	131 400	11 370 400	1 560 000	(16 134 759)	(5 072 959)

Likningsverdien pr. aksje kr 59 910,20 pr 1/1-2024

Selskapet har pr 31.12 tapt egenkapitalen og har en underbalanse på kr 5 072 959. Selskapets eiendom har imidlertid betydelige merverdier som langt overstiger underbalansen i regnskapet og videre drift vil bli finansiert med husleier som forventes å gi overskudd og om nødvendig med midlertidig låneopptak. Styret mener basert på disse forutsetninger at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret anser at forutsetning for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetning.

Utvikling av innbetalt egenkapital siden 1950	Aksjer	Pålydende	Aksjekapital	Overkurs
Aksjekapital 1950	50	100	5 000	0
Aksjekapital utvidelse 1952	510	100	51 000	0
Aksjekapital nedsettelse 1966	(40)	100	(4 000)	0
Aksjekapital utvidelse 1991 - Næring 2 etg	40	100	4 000	3 996 000
Aksjekapital utvidelse 1994 - Næring 2 etg	28	100	2 800	1 447 000
Aksjekapital utvidelse 1996 - Næring 2 etg	69	100	6 900	2 993 100
Aksjekapital utvidelse 2004 - Hybler	657	100	65 700	2 934 300
Sum innbetalt egenkapital	1314		131 400	11 370 400

Aksjekapitalen består av 1314 aksjer pålydende kr 100. Arealer uten boligformål er knyttet til 56,9% (herav OSS 11,3%), mens boligarealene er knyttet til 43,1% av selskapets aksjer.

Note 12 - Pantegjeld

	2025	2024
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. utgangen av 2023 for lånene var 6,8 % p.a.		
Lånet forfaller 24/10-2024		
Saldo pr 01.01.	-14 000 000	-15 000 000
Nedbetalt i året	1 000 000	1 000 000
Opptak nytt gjeldsbrevlån - forfall 1/11-2024	0	0
Restgjeld pr 31.12.	-13 000 000	-14 000 000

Gjelden kan refinansieres i et samlet gjeldsbrevlån mot slutten av oktober 2024.

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Pantelån		
Kassekreditt	-13 000 000	-14 000 000
	0	0

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi på kr 4 835 696
Handelsbanken har pant i eiendommen, stor kr 19.000 000,-

Note 13 - Kassekreditt

		2025	2024
Handelsbanken	Rente 6,5% + 0,5% provisjon pr. kvartal		
Ramme		2 000 000	2 000 000
Benyttet kreditt pr 31.12.		0	0
Til disposisjon		2 000 000	2 000 000

visma sign

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.25

Note 14 - Eiendom

	Forretningsdel	Boligdel	Bygning totalt
Anskaffelseskost 1.1	2 694 664	2 835 896	5 530 560
Oppskriving	2 000 000	0	2 000 000
Anskaffelseskost 31.12	**4 694 664**	**2 835 896**	**7 530 560**
Akk avskrivninger/periodisering 1.1	2 694 664	0	2 694 664
Årets avskrivninger	0	0	0
Akk avskrivninger 31.12	2 694 664	0	2 694 664
Bokført verdi 31.12	**2 000 000**	**2 835 896**	**4 835 896**
Økonomisk levetid	Fullt avskrevet	Avskrives ikke	

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	2025	2024
Telia, jan-mars	196 702	110 256
Sum	**196 702**	**110 256**

Note 16 - Leverandørgjeld

Hafslund Oslo Celsio AS	111 888	123 389
Motum AS	123 974	0
Solutec	124 367	0
Byggmester Neteland AS	4 985	0
Prosjektkonsulent L Krogh	15 056	45 025
RSM Norge AS	8 250	0
Storbråten AS	115 213	115 213
Kliden Kraft AS	4 019	4 609
Wikborg Rein Advokatfirma AS	0	18 750
Østlandske Rengjøring AS	15 749	16 338
Andre (<-- 1.000)	30	3 387
Sum	**521 541**	**326 712**

visma sign

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTEI

This document contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side
Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Hans Otto Meyer
b96ae970-0fcc-4ab0-9f7a-8cd47770adc9 2026-05-28 10:02:22 UTC +03:00
BankID - f45d541f-f79e-4f01-b0b8-7a0213a9bcbb - NO

Emilie Syse Jalland
4b53196b-4555-47f1-9b58-d07692291855 - 2026-05-28 10:17:36 UTC +03:00
BankID - 2f71c769-cd67-40f4-bc9d-7563392261b5 NO

Odd Arne Ekholt
40c0358d-49e9-4cdf-9083-b8c78c4d3812 - 2026-05-28 11:35:28 UTC +03:00
BankID - 4f24b586-9b6d-49aa-a707-19057a117c19 - NO

HEGE BRATTLID
47d4213c-031a-4051-91ea-dfcf71c1ee23 - 2026-05-28 12:48:41 UTC +03:00
BankID - da9dbafa-0e9e-4655-aef5-421b973c91e6 - NO

Frode Sæter
aa2b5107-ed9c-46b3-9731-8eb5d65d61e1 - 2026-05-28 19:23:02 UTC +03:00
BankID - 4b755c0c-7590-4502-948b-be895a1bfb13 - NO

Til generalforsamlingen i AS Bogstadveien 30 Byggselskap

RSM Norge AS
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Bogstadveien 30 Byggselskap som viser et overskudd på NOK 1 429 766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: UK9LZ-E0C5B-65269-FQHAR-SVPGK-TESQ5

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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

Oslo, 01. juni 2026
RSM Norge AS

Lie, Per-Henning Schulz
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UK9LZ-E0C5B-65269-F0HAR-SVP6K-TFSQ5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Per-Henning Schulz Lie
Statsautorisert Revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-01 08:26:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UK9LZ-F0C5B-65269-F0HAR-SVPGK-TESQ5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Registreringsblankett
ved generalforsamling 4. juni 2026 i
AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eiers navn:

Eiers adresse:

Leilighetsnummer:

I generalforsamlingen kan aksjeeier møte. Akjseeier kan møte ved fullmektig

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte leilighet gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ordinær generalforsamling i AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

_____ _____

Eiers signatur Sted/dato

F E S T E K O N T R A K T

V Dgb. nr. 1547 31. mai 1951 9-A

Mellem A/S Bogstadveien 3o (nedenfor kaldt Eieren")
og A/S Bogstadveien 3o Byggeselskap (nedenfor kaldt "festeren"),
er der idag inngått følgende kontrakt:

V Dgb. nr. 168 19. jan. 1952 9 1 ad 1544

§ 1.

AREALET.

Bogstadveien 3o A/S som grunneier bortfester med dette til A/S Bogstadveien 3o Byggeselskap eiendommen Bogstadveien 3o.

Eiendommen vil efter framåling av grunn til gaten bli ca. 12oo m2 stor. Målebrev vil bli vedlagt eierens eksemplar av feste-kontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Eieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.

V Dgb. nr. 1645 10. juli 1952 9A-ad 1547

§ 2.

FESTETIDEN.

Festetiden skal være 5o år med rett for festeren til at fornye kontrakten i 4o år og regnes fra den dag tomten overtas. Arealet stilles til festerens rådighet når kontrakten er under-tegnet, jfr. § 13.

V Dgb. nr. 3069 9. desbr. 1952 9 7 ad 1547

§ 3.

FESTEAVGIFTEN - STØRRELSE og SIKKERHET.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 19.2oo,-
- kronernittentusentohundre - i h.t. prisnevndens takst av 28/6-1946 hvorav gjenpart vedlegges denne kontrakt.

Avgiften betales etterskuddsvis til eieren med en halvpart over 3o/6 og 31/12, første gang 3o/12-195o.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i

intet tilfelle oftere enn med minst lo års mellemrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimeli etter vanlig rentenivå på denne tid.

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

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

De på eiendommen nu påhvilende 3 refusjonsforpliktelser for grunnavståelser, ialt kr. 9.569,ol betales av festeren i den utstrekning de enkelte refusjonsbeløp overstiger den erstatning som eieren har mottatt i anledning grunnerhvervelsene (Bygningsloven § 5o).

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse skal omkostningene hermed betales av festeren.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgifte lste prioritets pant i bygningen for inntil 1 - ett - års forfallen og fremtidig festeavgift, jfr. dog. § 14.

§ 4.

SKATTER mv.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie hvis sådan særskilt skatt blir utlignet. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften, jfr. dog.§14.

§ 5.

BYGGEARBEIDET.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av en forretnings- og boliggård.

Tegninger og beskrivelse må godkjennes av de almindelige bygningsmyndigheter.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang straks.

§ 6.

VEDLIKEHOLD, GJERDER.

Festeren forplikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det eftersyn som eieren måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan eieren la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde nødvendige gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser samt mot nabo. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse.

Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 7.

FORSIKRING.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret i [illegible]s Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som eieren godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. - Festeren skal skaffe eieren panterklæring fra selskapet.

§ 8.

FESTERENS ANSVAR m.v.

Festeren forplikter å erstatte enhver skade som voldes på annenmanns eiendom ved arbeider på tomten såvel under byggetiden som senere eller som er følge av bebyggelse av eiendommen. Eieren skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

§ 9.

FREMLEIE og FREMLÅN m.v.

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

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

§ 10.

MISLIGHOLDELSE.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punkt, i rett tid, er eieren berettiget til for sitt krav uten søksmål og uten hinder av løsningsrett som herved fraskrives å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder eierens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 6 annet punktum.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon skal eieren i rekkomandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldige beløp med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av

eieren. De er også berettiget til at forlange festeretten overført til en ny fester for den resterende del av festetiden.

§ 11.

FORNYELSE AV FESTET.

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

Ønsker eieren ikke at bortfeste tomten pånY, er han forpliktet til at indløse bygningen efter offentlig takst.

§ 12.

OMKOSTNINGER.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysning av festekontrakt og målebrev.

§ 13.

IKRAFTTREDEN.

Denne festekontrakt trer i kraft fra undertegnelsen. Festeforholdet er dog betinget av at de nu foreliggende byggeplaner kommer til utførelse, hvis så ikke skjer faller tomten tilbake til eieren og uten vederlag til noen av partene.

§ 14.

PRIORITETSVIKNING OG GARANTIFORSIKRING.

For pantestrett for festeavgiften og eventuell eiendomsskatt i h.t. § 3 nr. 4 vikes herved prioritet for byggelån og senere 1. og 2. prioritets pantelån for inntil kr. 3.280.000,- med opptrinsrett efterhvert som de nevnte lån avdras på betingelse

av at festeren tegner garantiforsikring for riktig betaling av festeavgiften og eiendomsskatten i et av eieren godkjendt forsikringsselskap. Utgiften til premie for garantiforsikringen deles mellem eieren og festeren.

§ 15.

VOLDGIFTSRETT.

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

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og eieren beholder ett hver.

Oslo, den 16. november 1950.

Som fester:

A/S Bogstadveien 30 Byggeselskap.

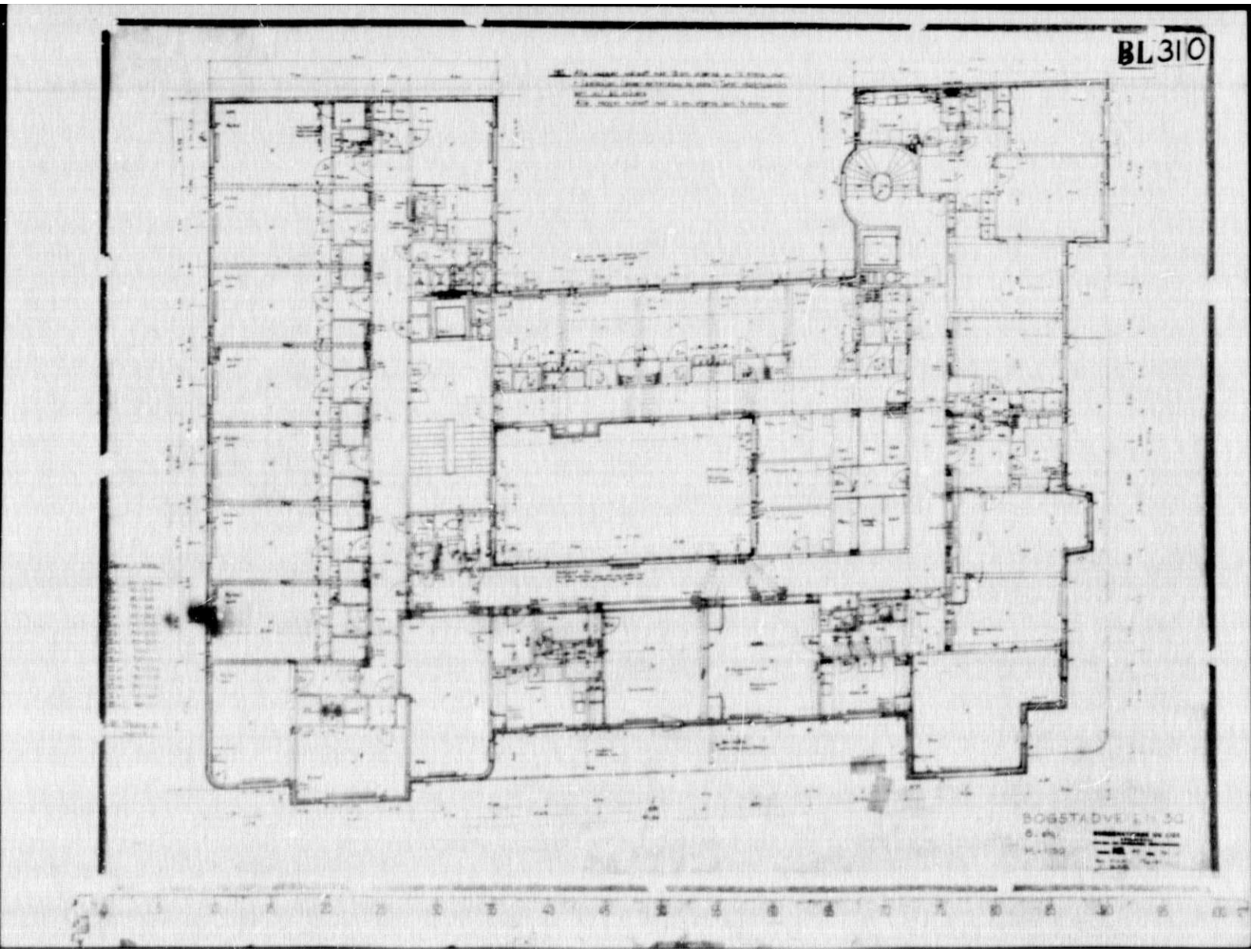
Som eier:

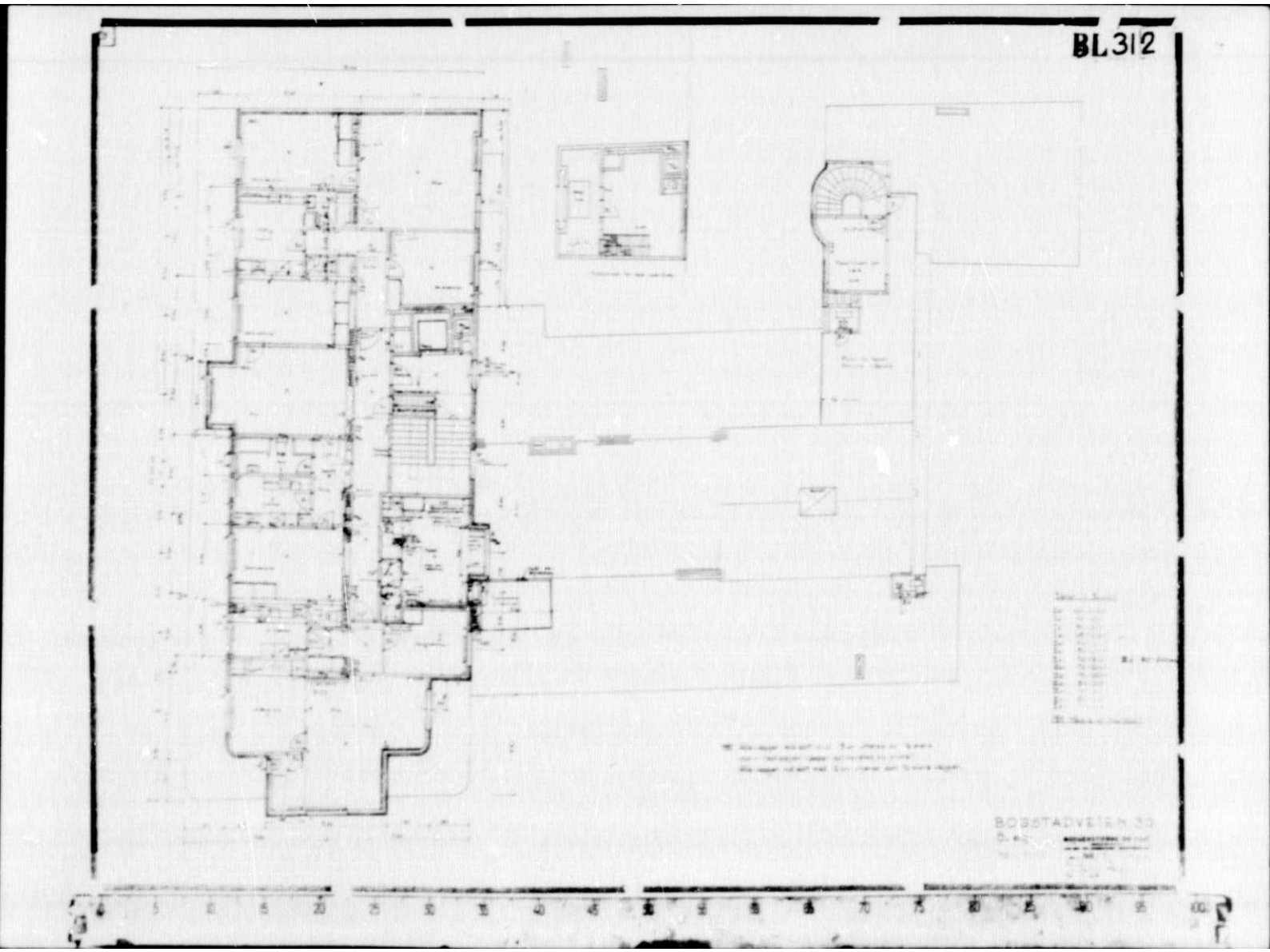
A/S Bogstadveien 30.

Dagbokle :
som nr. 1547 den 3/15 1951
ved Oslo byskriverembete, vestre distrikt.
Ført inn i gnb. 9 som vedk.
Bogstadveien 30.
Avskrift i 9.4

Tinglyste heftelser vil på forlangende bli anmerket mot lovbestemt gebyr kr. 2
For tinglysingen betalt kr. 25,-

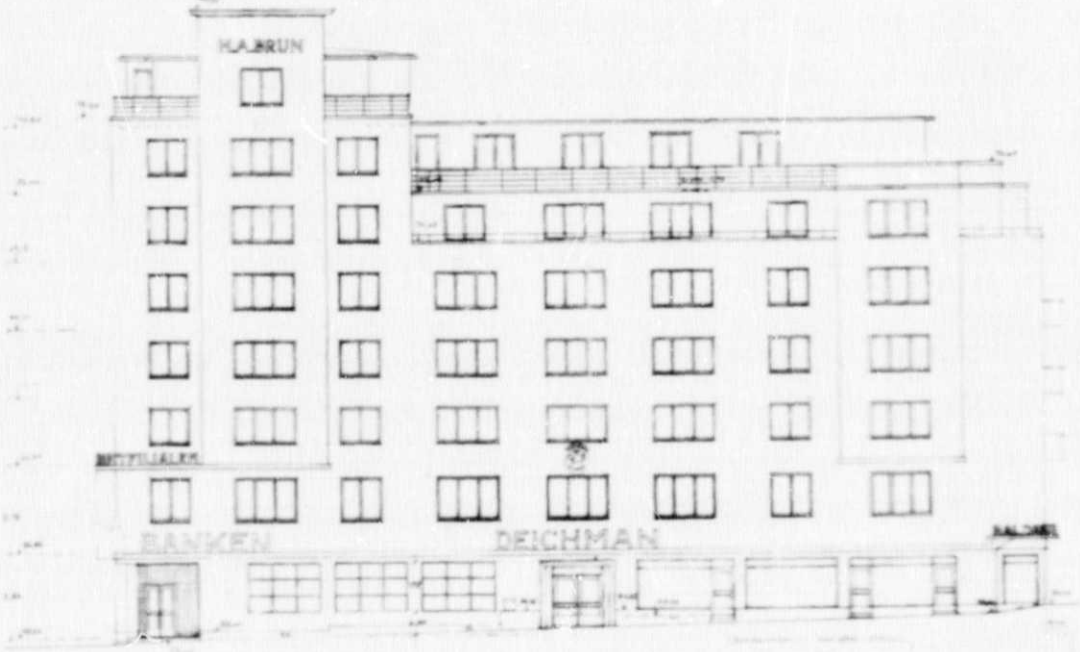
V. Langgaard


BL310


BL 312

BL 314

BOGSTADVEIEN 30.
FASADE MOT NEUSTRØT.
M 1:100.



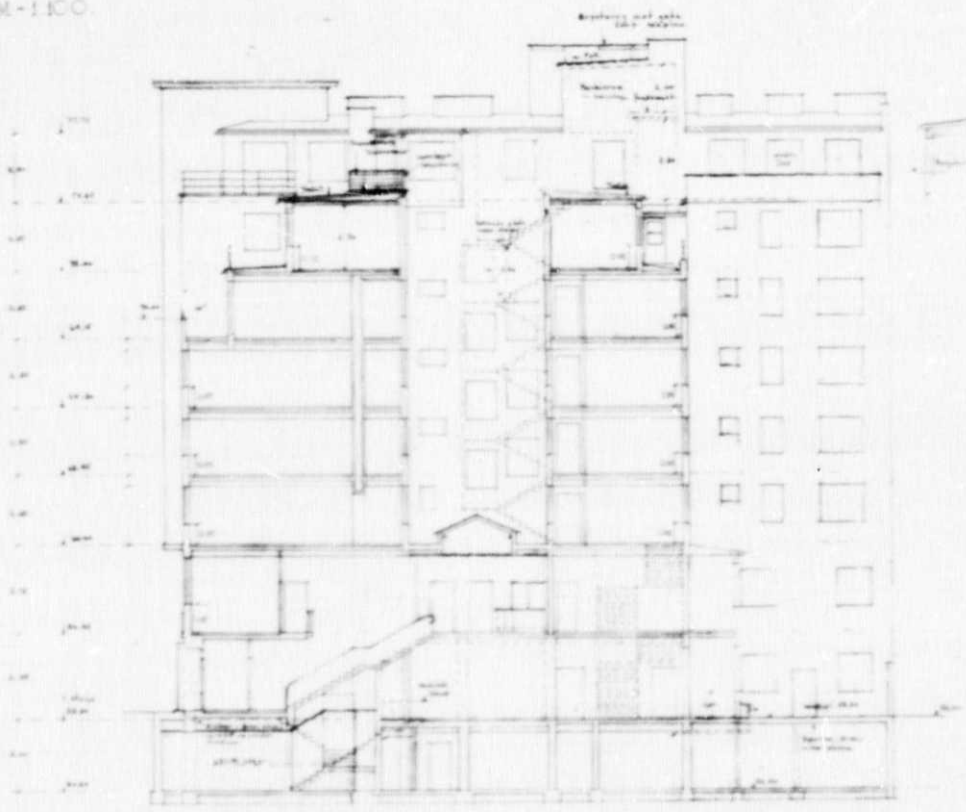
MORGENSTIERNE OG EIDE

NR. 33

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60

BL316

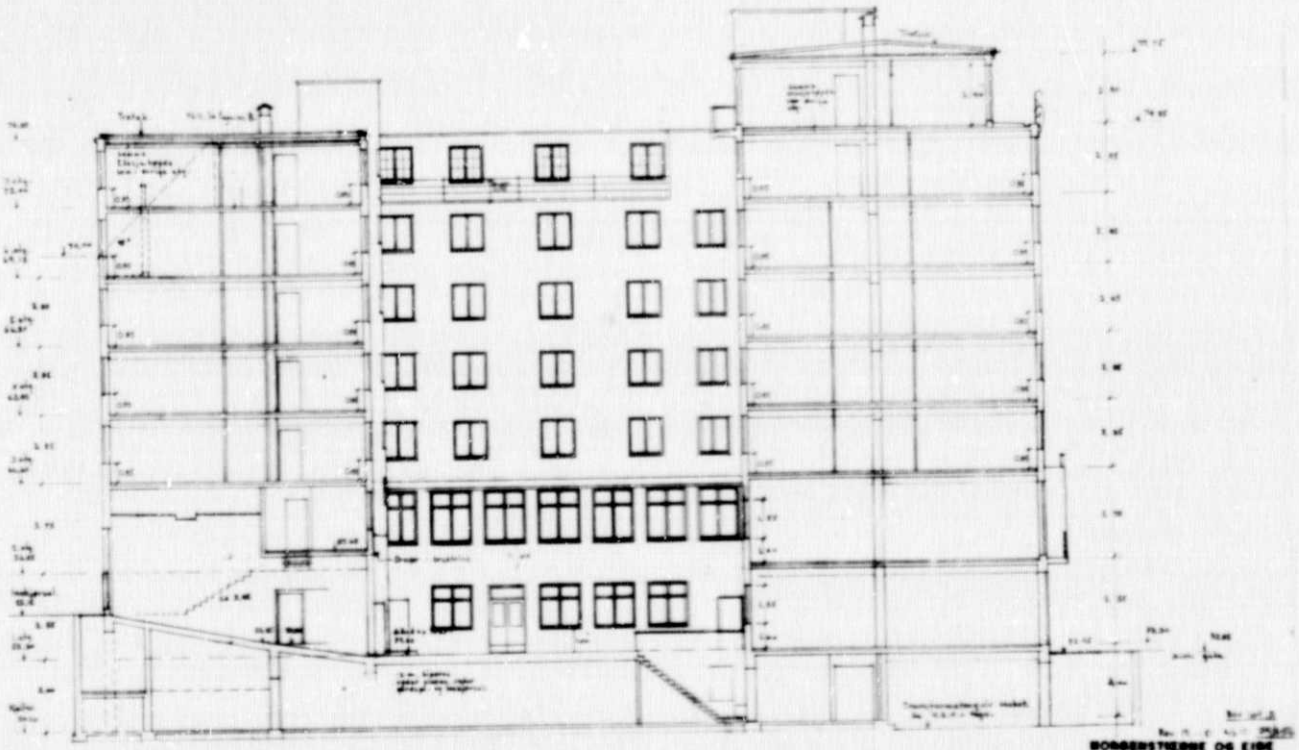
BOGSTADVEIEN 30.
SNITT. M-1:100.



0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60

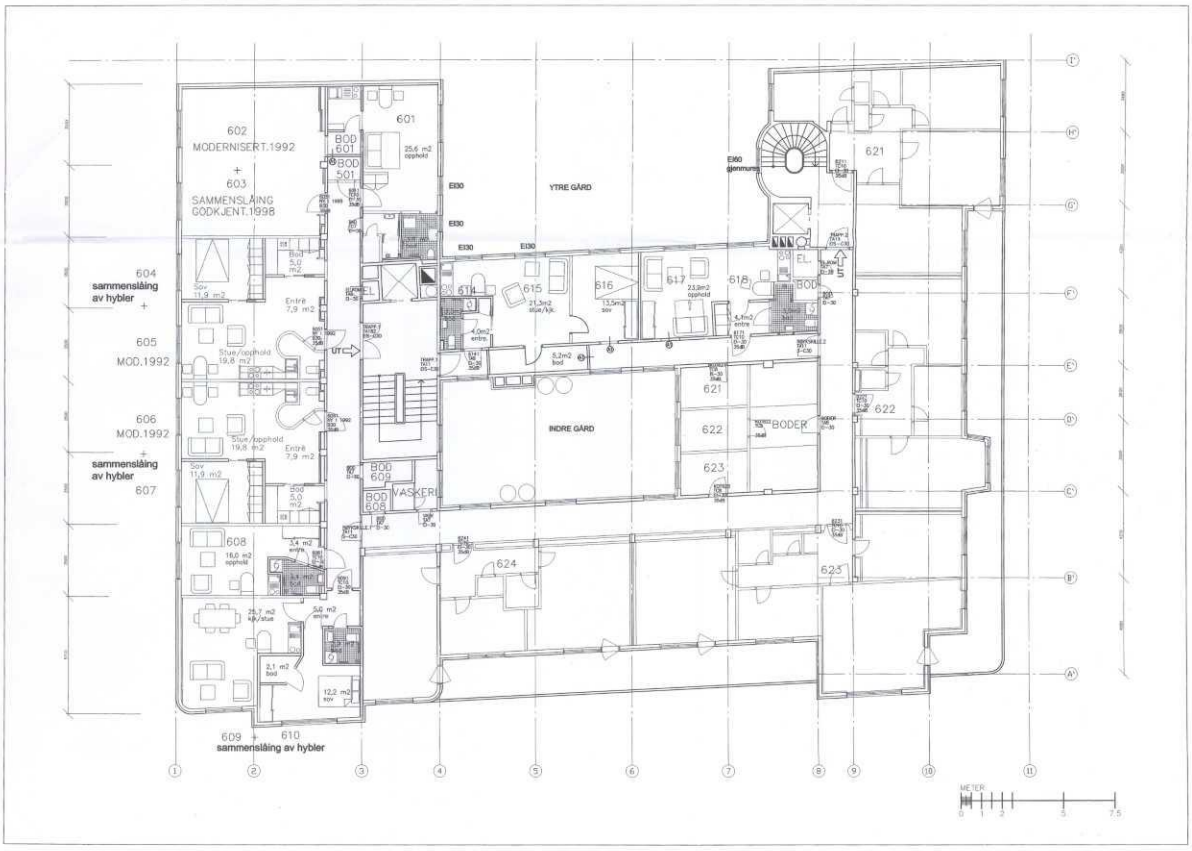
BL317

BOGSTADVEIEN 30.
SNITT. M. 1:100.



BORGERSTRØMME OG EIDE

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 6



vegg/type A1 = EI60 vegg

TETTING AV DØRUTSPARINGER:
UTSPARINGER MOT KORRIDOR ELLER ANDRE BRANNCELLER MÅ OPPFYLLE BRANNKRAV EI 60.

A SØKNAD OM RAMMETILLATELSE — 20.04.99

TEGNING NR. 6 01 REV. A

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

NR.: REV.: DATO: SIGN.: KNTR.:

HENV. VEKSTT.:

PROSJEKT:
BOGSTADVEIEN 30

G.nr.: 214, B.nr.: 37
AS Bogstadveien 30 Byggeselskap
0369 Oslo

TEGNEKONTOR:
AS BOGSTADVEIEN 30 BYGGESELSKAP

PROSJEKT NR.: 99-001
SIGN.: DATE.: 1

INNHOLD:
PLAN 6.etg Modernisering / sammenslåing av hybler

BERGERSEN GRØMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTER AS
ULLVÅLSVEIEN 67, 0454 OSLO
T.: (+47 22 56 64 00) F.: (+47 22 69 49 40)
e - mail : bgoarkas@online.no

DATO : 20.04.99 SKALA : 1:100

TEGNING NR. 6 01 REV. A

Bogstadv 30

Jnr. 488/1946

Forel. og vanings.

Skjema nr. 1.

BYGNINGSCHEFEN
B.I. No. 7479
OSLO
488/26

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tilliikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lerret*, med *sorte streker*, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 × 34 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 30 **til** Bjerkedrev. **gate.**

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. Plan av kjelder 1de, 2den, 3die, 4-5te, 6te, 7de, 8de Etg. 3 facader, 3 snitt alle i 1/100 - Situasjons plan 1/500 i alt 15 tegninger in duplo.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Forretnings og beboelses hus med Butikker, Kontorer og Leiligheter, samt Et mindre Badeanlegg i Kjelder.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

8 hvorav på 1 vær., ~~kjøkk. bad~~ ~~tlekjøkk. dusj~~ 7 på 2 vær., ~~kjøkk. bad~~ ~~tlekjøkk. dusj~~ 1 Hovedlg.

19 — på 2 vær., ~~kjøkk. bad~~ ~~tlekjøkk. dusj~~ 20 på 3 vær., ~~kjøkk. bad~~ ~~tlekjøkk. dusj~~ 10 Inngbod

Antall butikker: 3 Antall garasjer: Antall enkeltværelser: 5

Industrilokaler samt rum f. befolkning, og et mindre Bad i kjelder.

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 1. vil senere bli anmeldt.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter. hvor selv gjør senere

6. Isolasjon §§ 81 og 105. Ytterveggene mot dobbelt isolerpapp.

2

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.

Yttervegger støpes i 18 cm betong og isoleres med 5 cm luft og 7 cm Siporex.
Skillevegger mellom leilighetene utføres som dobbelt lettbetongvegger 16 cm tykke, ellers lettbetongvegger som tegningene viser.

8. Særlige konstruksjoner og materiale: med vedlagte beregninger, § 132 2.

se vedl. beskrivelse

9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.

se vedl. situasjonsplan.

10. Uoverdekket gårdsrom med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

Tomtens areal ifølg. Matrikkelen 1645,3 m²
trekkes fra for kjørbar gategrunn ca 566,—
1079,3 m².
fellesgårdsrom ca. 126,0
Tomtens areal 1205,3 m²

11. Bebyggelsens grunnflate i m.² og antall etasjer. §§ 126 og 74.

Tomtens areal 1205,3 m²
trekkes gangstrl. 127,4 "
1077,9 m² i 1ste Etg.
" 1100 " " 2den "
3die Etg. 1205,3 m² trekkes gangstrl. 127,4
+ leilighet 8,6 " tilsammen 209 m²

12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.

Rest 996,3 m²
+ altan 12,0 "
1008,3 m² i 3die Etg. — 5te.
6te 921 m²
7de 805 "
8de 303 "

13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.

se vedl. tegn.

14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.

se vedl. planer. trapper støpes i betong og belegges med linoleum.

15. Utvendige fritrapper § 90 8.

trinn lukt i granitt

16. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68.

trinn vinkelrett hovedinngangen fra Bogstadveien. Lysgravene støpes 15 cm brede og overdekkes med glassrister.

17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. § 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.

vil senere bli anmeldt.

3

18. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.

se vedl. tegninger.

19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.

Kjelder høymaal 2,75. 1ste 3,45; 2den 3,25
3die 4de. 5te. 6te. 7de. 8de. i kjel 2,65
Bryggerhus og loft 2,20 m. i lys.

20. Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.

Hele konstruktion.

21. Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.

---

22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 1 og 4.

23. Taktekning § 87 1 kfr. forskriftenes kap. 11.

flatt tak med fall mot midtrenne. Facader i 1ste Etg og delvis 2den Etg i Brauce, resten av 2den ~~rød~~ ~~sandsten~~ mineralit. Sokkel av granit. Saaledes betrukket omkring midtskjerm og valme med 4mm klippet dekk bork lagt i varm asfalt og sikres med 1 lag Herkules fl. og 1 lag rapet A- lags oplegg pors. papp lagt op ca 15 a 18 cm.

24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.

25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 3 og 5.

2,60 m paa det smaleste - 3,20 m høide.

26. Lysgårder. § 78.

6,00 x 13,60 = 81,6 m²

27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.

vil senere bli anmeldt

28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 1 og 2.

fremspring 80 cm.

29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.

---

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109. 4 vil senere bli anmeldt

31. Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 5. ———"———

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskriftenes kap. 12 og 13. vil senere bli anmeldt

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskriftenes kap. 14. ———"———

34. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 4 og 5.

Bevidnelse fra den ansvarshavende vil senere bli innsendt vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132 3 anmeldt til følgende naboer:

Ole A. Fehn Bogstadveien 28
Meieriet Regnar Fredriksens Damkerg 3

Oslo den 11/8. 39.

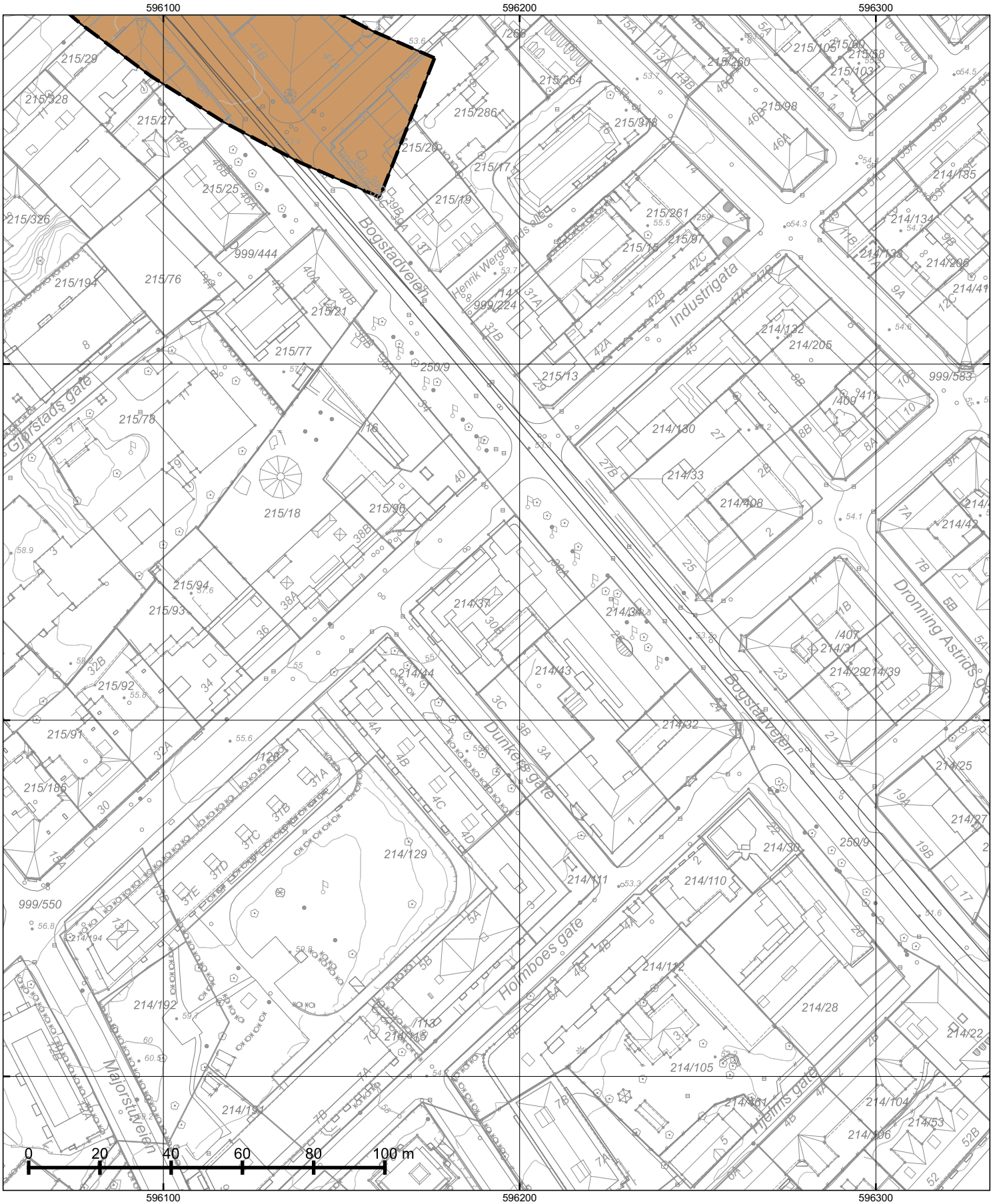
Eier: [illegible] Bogstadveien 30 Anmelder: Morgenstierne & Lede

Adresse: Bogstadveien 30. (Egenhendig underskrift) Adresse: Oslo Teatergt 7 Tel 32375

Ansvarshavende: vil senere bli anmeldt.

Adresse:

Kopier pad transparent papir vil senere bli innsendt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

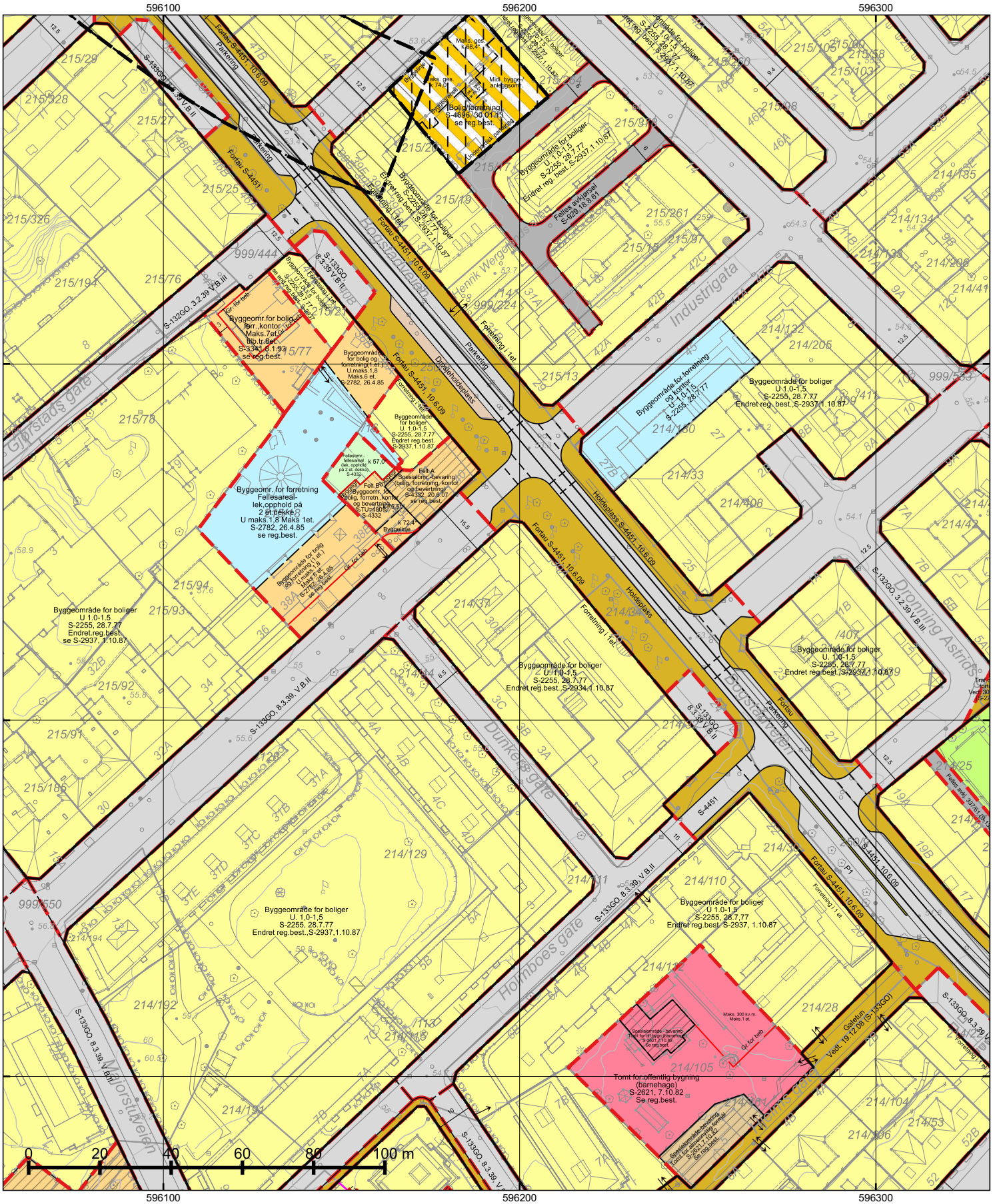
Reguleringskart

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

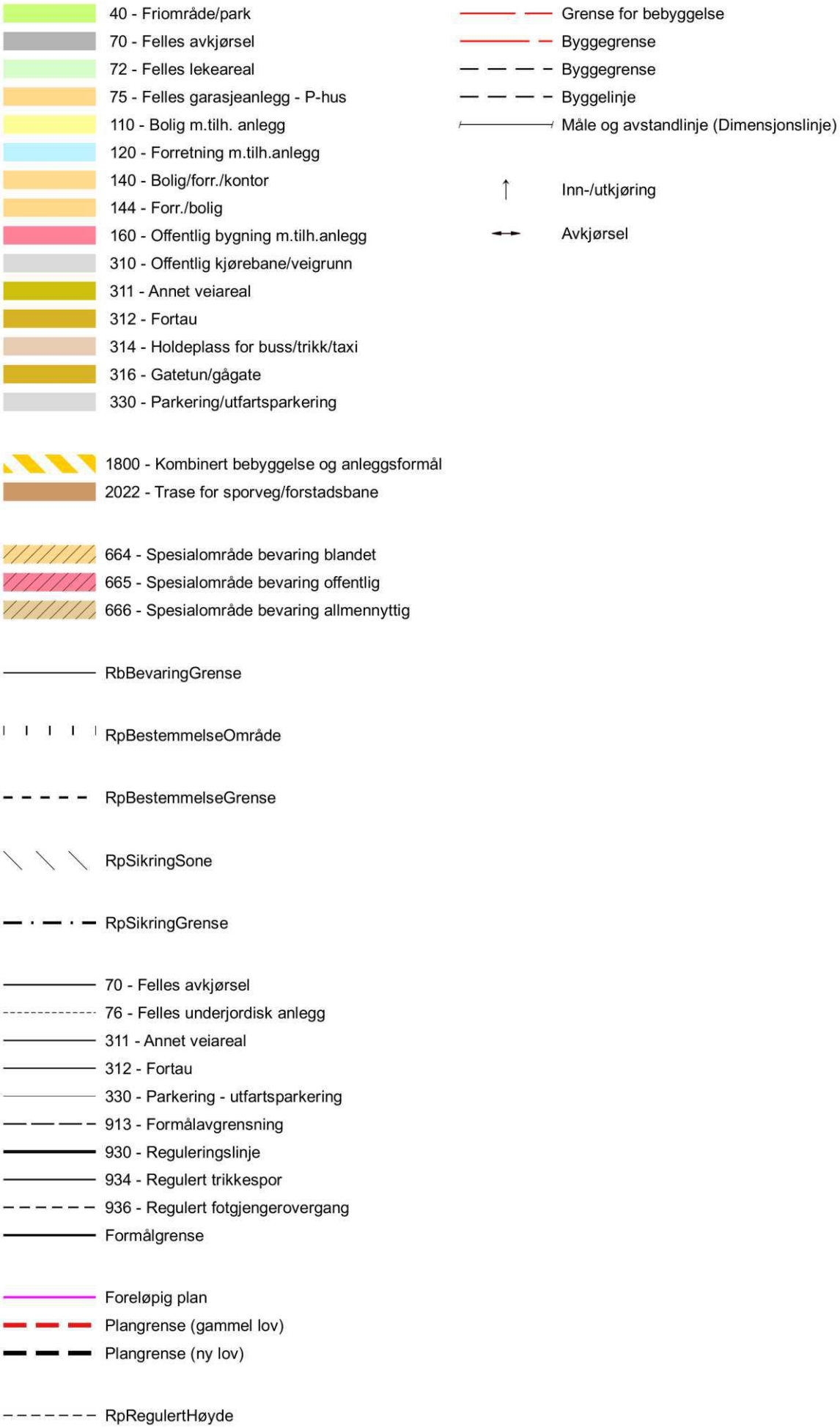
PlottID/Best.nr: 161986/ 86538429
Deres ref.:
Adresse: Bogstadveien 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/37

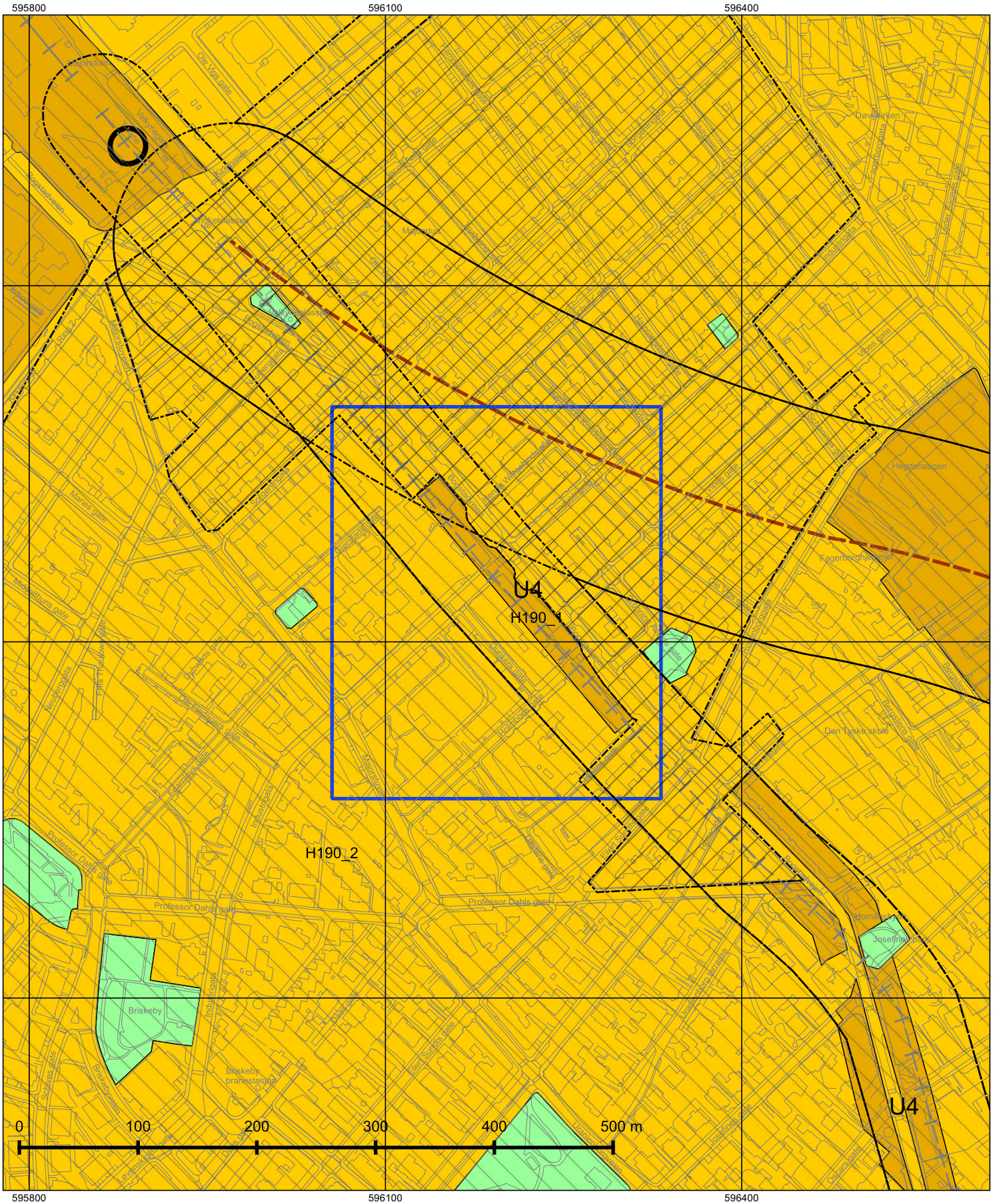
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596100
596200
596300
6644500
6644400
6644300
Bogstadveien
Industrigata
Dumkes gate
Hornboes gate
Dronning Astrids gate
Gørstads gate
Henrik Wergelands gate
Bogstadsveien
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2934,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. se S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161986/86538429
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538429
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 37.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 214, bnr. 37.

GNR. 214 BNR. 37

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.10.1894.

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

1216 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

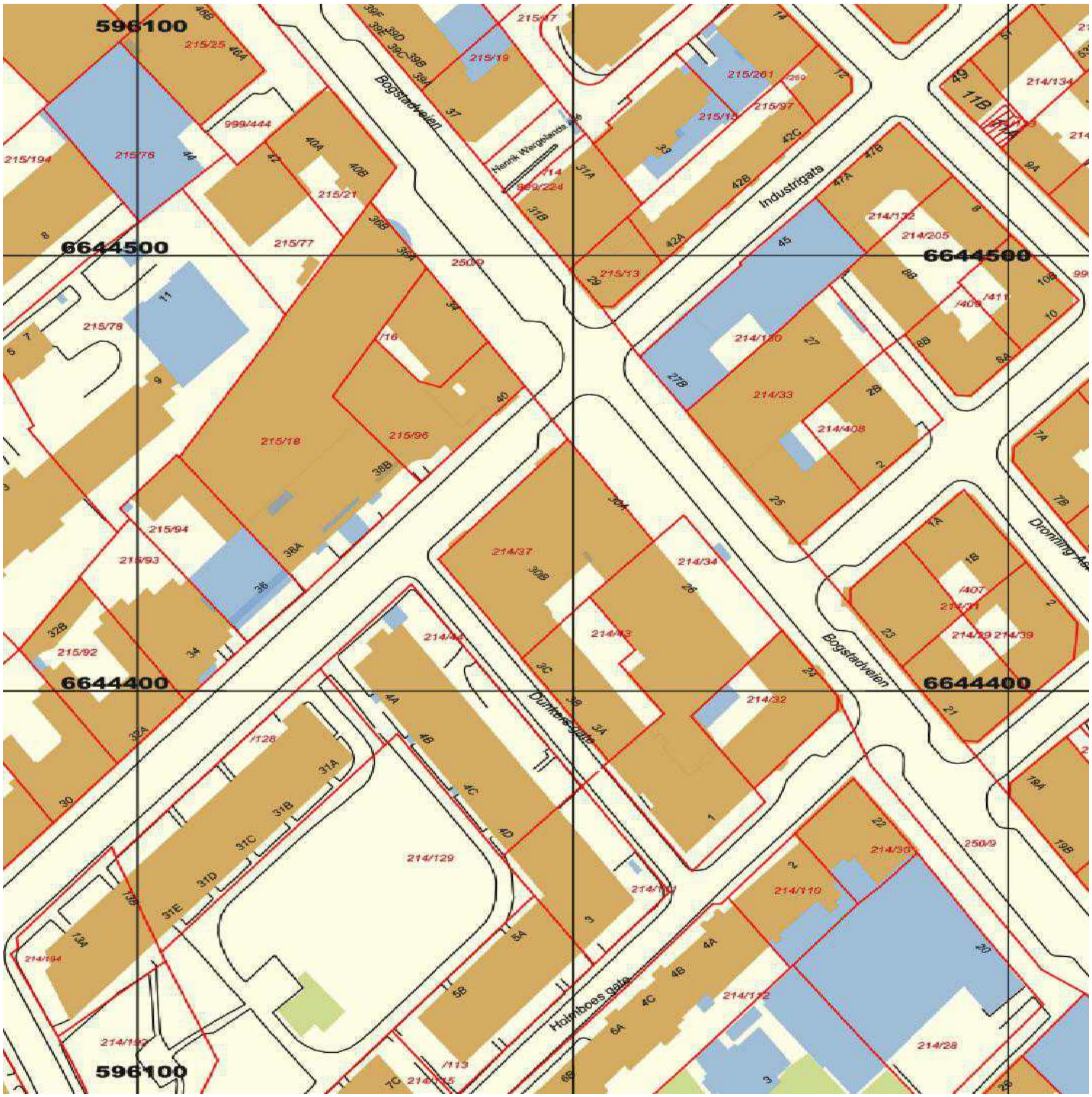
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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-2037,1.10.87 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, 20483, 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-4451

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

Vedtaksdato: 10.06.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200508330

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200508330

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Krav til utforming

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

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

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: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34078, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 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 vedtektnummere:

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 bygningsrådet ikke 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 området 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 reguleringsrådet 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS
Ullevålsveien 67
0454 OSLO

Dato: 19 OKT. 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9905199-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sandberg Sven	Arkivkode:

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 30	Eiendom:	214/37/0/0
Tiltakshaver:	Advokatfirmaet Hodneland & Co	Adresse:	Postboks 775 Sentrum, 0106 OSLO
Søker:	Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS	Adresse:	Ullevålsveien 67, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden; vedlagt
- **tegning nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8,**
- **søknad om ansvarsrett for søker (SØK 210.2), for prosjektering av bygningsutforming og bygningsteknisk prosjektering (PRO 210.2, PRO 221.2 og PRO 223.2), for kontroll med prosjekterong av bygningsutforming og bygningsteknisk prosjektering (KPR 210.2, KPR 221.2 og KPR 223.2),**
- **ansvarsoppgave for prosjektering,**
- **kontrollplan for prosjektering og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**

Søknaden gjelder sammenslåing av eksisterende ett-roms leiligheter, innredning av bad/wc m.m.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden gjelder sammenslåing av ett-roms leiligheter, innredning av bad- og wc m.m. samt brannteknisk opprusting av fasade mot gårdsrom.

Gjeldende plangrunnlag:

I følge reguleringsplan fra 28.07.77 (S-2255) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og kontrollplan for prosjektering. Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 3.

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 210.2, PRO 210.2, PRO 221.2 , PRO 223.2 og KPR 210.2, KPR 221.2 og KPR 223.2.

Øvrige funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering og kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

01. Ansvarsoppgave for utførelse er innsendt
02. Kontrollplan for utførelse er innsendt og godkjent
03. Samtlige ansvarsretter for prosjektering, kontroll av prosjektering, samordning, utførelse og kontroll av utførelse er innsendt og godkjent.
04. Avfallsplan er innsendt og godkjent
05. Gebyr er betalt

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B.Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A.Sandberg
Saksbehandler

Vedlegg:
- Ansvarsoppgave for prosjektering
- Kontrollplan for prosjektering
- Ansvasrett
- Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
- Skjema for avfallsplan og sluttrapport
- Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS
Ullevålsveien 67
0454 OSLO

11 OKT. 2000

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199905199-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode:

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 30	Eiendom:	214/37/0/0
Tiltakshaver:	Advokatfirmaet Hodneland & Co	Adresse:	Postboks 775 Sentrum, 0106 OSLO
Søker:	Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS	Adresse:	Ullevålsveien 67, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 04.07.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 19.10.1999 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden gjelder sammenslåing av leiligheter og innredning av bad/wc m.m.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B.Taugbøl
seksjonsleder

Sven A.Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjene kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bøhler Vedlikehold AS
Postboks 4203 Nydalen
0401 OSLO

Dato: 27 JUN 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199905199-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Dahl | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 30	Eiendom:	214/37
Tiltakshaver:	AS Bogstadveien 30 Byggeselskap v/Nils A.Øgland	Adresse:	Kristian Augusts gate 13, 0164 OSLO
Søker:	Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 75C, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ Leilighet nr. 308, 311, 312, 313, 403, 404, 405, 406/7, 411, 412 og 413

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 24.08.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Leif Solheim
Avd. ing

Bjørn Dahl
Avd. ing

Kopi til: AS Bogstadveien 30 Byggeselskap, v/adv. Nils A. Øgland, Kristian Augustsgate 13, 0164 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS
Pilestredet 75C
0354 OSLO

Dato: 27 MARS 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199905199-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 30	Eiendom:	214/37/0/0
Tiltakshaver:	AS Bogstadveien 30 Byggeselskap v/Nils A.Øgland	Adresse:	Kristian Augusts gate 13, 0164 OSLO
Søker:	Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 75C, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Endringssøknaden omfatter skifte av ansvarlig utførende fra Bøhler Vedlikehold AS til Jaco AS..

I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknad om endring vedlagt ansvarsrett og beskrivelse av de gjenstående arbeider som Jaco AS overtar ansvaret for.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelse ble gitt, faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt.

Tillatelse til endring er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor i likhet med hovedvedtaket påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt 19.10.1999 og igangsettingstillatelse den 11.10.2000.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Endringssøknaden:

Endringssøknaden omfatter skifte av ansvarlig utførende fra Bøhler Vedlikehold AS til Jaco AS. Det foreligger rapport fra befaring den 07.02.02 hvor det fremgår hvilke arbeider som gjenstår og som Jaco AS vil ha ansvaret for.

Tekniske krav:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Ansvar:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Kontroll:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Avfall:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B.Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A.Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Godkjent søknadsdokumentasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

JACO Entreprise &Management AS
Pb. 54 Grefsen
0355 OSLO

Dato: 27 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199905199-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 30	Eiendom:	214/37/0/0
Tiltakshaver:	AS Bogstadveien 30 Byggeselskap v/Nils A.Øgland	Adresse:	Kristian Augusts gate 13, 0164 OSLO
Søker:	Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 75C, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.02

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnid R. Johannessen
Avd.ing. I

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Bogstadveien 30A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km	
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km	
Bogstadveien Linje 11, 19	1 min 0.1 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km	

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km	
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.3 km	
Fridheim barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	1 min
Rema 1000 Industrigata	1 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Boots apotek Bogstadveien	1 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	2 min
Den tysk-norske	3 min
SATS Yoga Majorstuen	2 min
Synergy	4 min

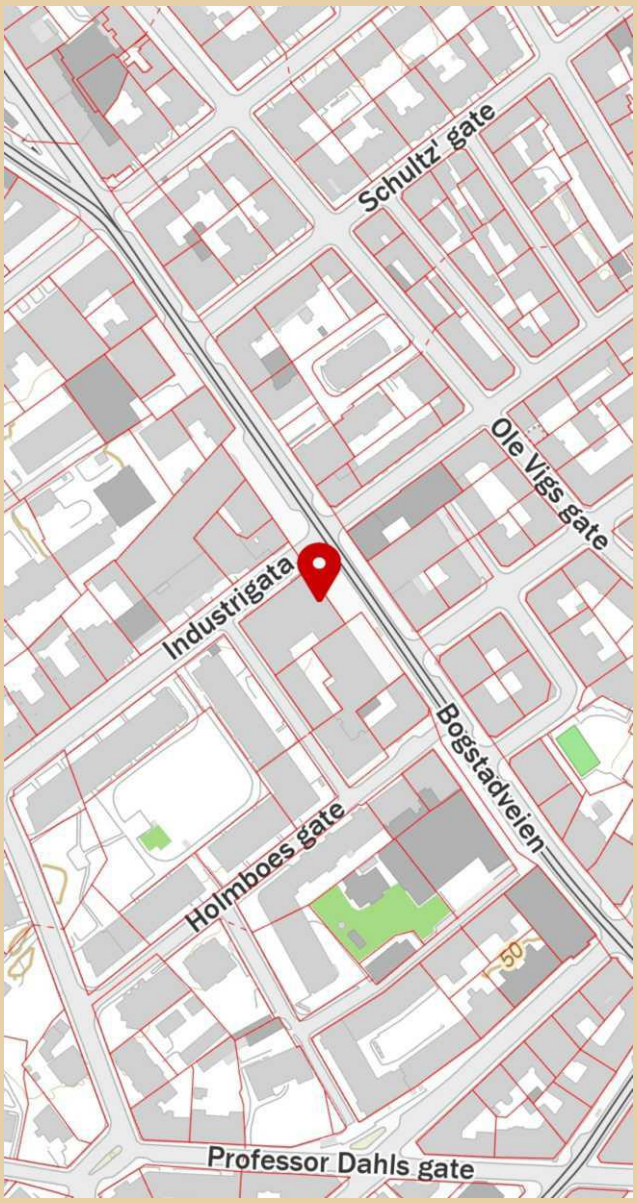
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Bogstadveien 30A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Bogstadveien Linje 11, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	1 min
Rema 1000 Industrigata	1 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Boots apotek Bogstadveien	1 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	2 min
Den tysk-norske	3 min
SATS Yoga Majorstuen	2 min
Synergy	4 min

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

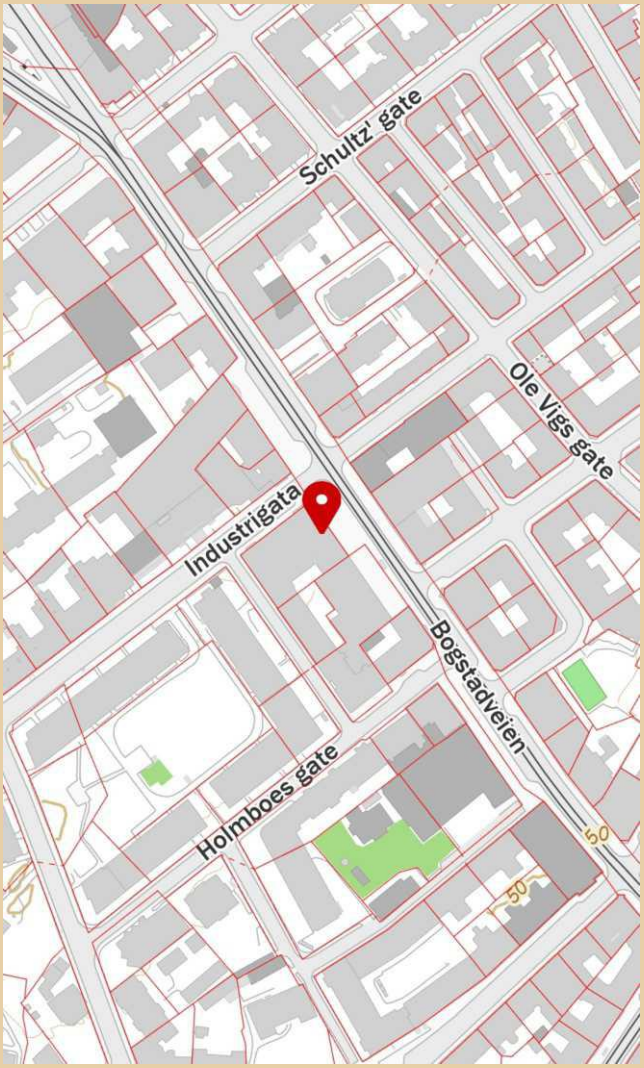
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bogstadveien 30A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Bogstadveien Linje 11, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

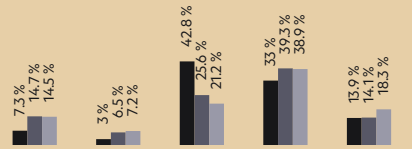
BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	1 min
Rema 1000 Industrigata	1 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdeh...	2 340	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Dronning Astrids plass streetbasket	2 min
Den tysk-norske	3 min
SATS Yoga Majorstuen	2 min
Synergy	4 min

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

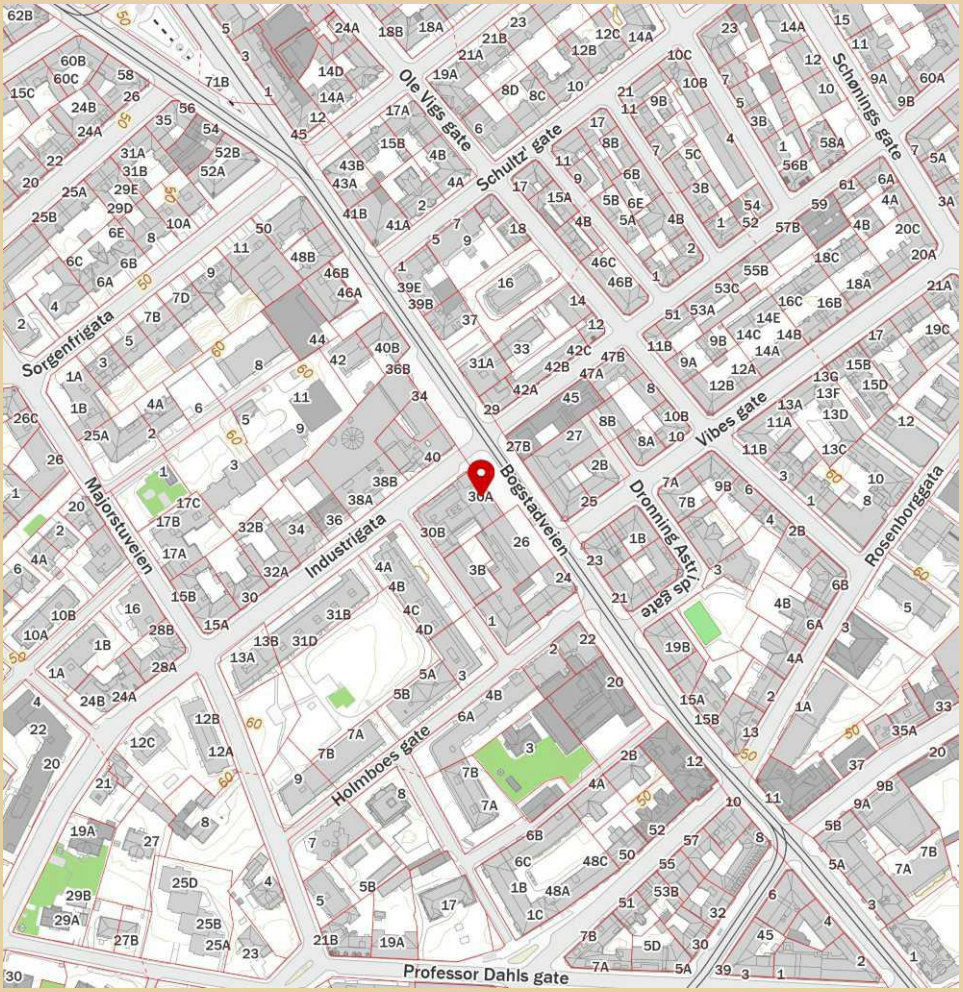
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bogstadveien 30 A, 0355 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260415

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
