PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BOGSTADVEIEN 7A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

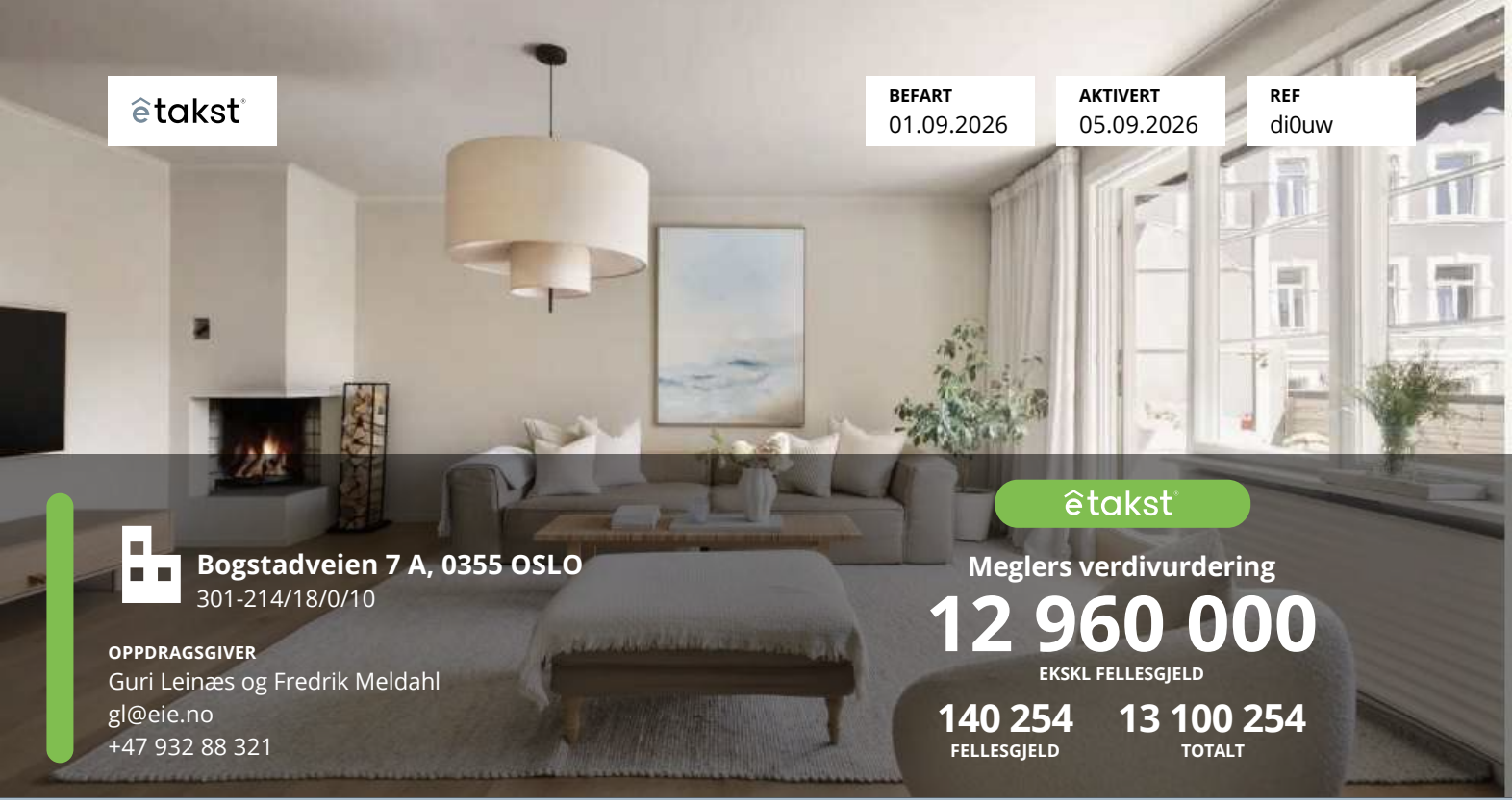
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
01.09.2026	05.09.2026	di0uw

Bogstadveien 7 A, 0355 OSLO
301-214/18/0/10

OPPDRAGSGIVER
Guri Leinæs og Fredrik Meldahl
gl@eie.no
+47 932 88 321

Meglers verdivurdering

12 960 000

EKSKL FELLESGJELD

140 254	13 100 254
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1935
Soverom	3
Etasje	3
Fellesutgifter	7 862
Formue	19 958

AREAL

BRA-i	114 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Josefines Gate 11A, 0351 Oslo	22.10.2024	12 500 000	0	12 500 000	1870	105 m²
Eilert Sundts Gate 50, 0355 Oslo	15.01.2025	14 000 000	0	14 000 000	1901	117 m²
Holmboes Gate 5A, 0357 Oslo	28.05.2026	13 750 000	191 254	13 941 254	1939	93 m²

Leiligheten har en fin internbeliggenhet i gårdens 3. etasje og inneholder følgende: Entré, bad, separat wc, innvendig bod og tre gode soverom mot rolig bakgård. Videre følger et stort kjøkken med plass til spisebord og en stue med åpen peis og utgang til stor sydøstvendt terrasse med frodig utsyn.

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

MEGLER
Jørgen Sylte Swensen
jorgen.swensen@privatmegleren.no
+4791569768

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

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

Tilstandsrapport

Bogstadveien 7 A, 0355 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 18, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26216 **Eiendomsverdi ref nr:** PR5427

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Typisk teglsteinsbygård for tiden med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader er pusset og malt. Flattak tekket med papp/foliemembran. Bygningen er oppført over 5 etasjer med underetasje i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Det opplyses følgende i forrige salgsoppgave angående oppussing:
- Pusset opp det meste av overflater.
- Etablert et toalett ved å ta areal fra deler av det ene soverommet.
- Samlet ca. MNOK 1 i oppussing (elektrisk, rørlegger og snekker) av fagpersonell
- Alt det elektriske er skiftet ut (Elko pluss) skjult og leiligheten er tilsluttet sentral brannvarsling for sameiet
- Badet har mikrosement på tidligere baderomsgulv og vegger etter vurdering av sluk og tilstand fra rørlegger
- Lekkasjestopper på toalett og kjøkken
- Komfyrvakt, nytt brannslukningsapparat og flere frittstående brannvarslere
- Alt på kjøkken med unntak av kum, benkeplate, skrog og fronter (HTH) er oppgradert
- Fikk opplyst at ildstedet er godkjent ved kjøp og har benyttet dette jevnlig uten problemer
- Ca. 50 kvm av gulvet er rettet av for NOK 50 000 med avrettingsmasse (alle rommene med unntak av stue, kjøkken og bad - ikke behov)
- Tilsluttet fiber-TV og internett via sameiet

Selger opplyser at det ble montert nytt kjøkken i 2026.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående bred en-stavs parkettgulv.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré/gang.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,64 m.

VÅTROM Gå til side

Bad med varmekabler, microsement på overflater, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det opplyses følgende i forrige salgsoppgave: "I regi av nåværende eier er badet modernisert med mikrosement på tidligere baderomsgulv og vegger. Arbeider utført av Teknikk Vvs & Bad As + Microcoating Marcin Mizerski. Iflg. forrige eiers egenerklæring ble badekar tatt ut og nytt lag med gulvfliser lagt. Ukjent når underliggende konstruksjon ble oppusset."

Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner, varmekabler og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Brandt Design med malte en-speils fronter, kompositttstein benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer fra Siemens som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn i høyskap og induksjonsplatetopp med integrert avtrekksvifte.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt gulv, malte vegger og kunstig takinstallasjon.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i sort.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Det er montert Waterguard for innebygget sisterne,

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Stoppekraner er plassert i vegg bak servantskap på badet og i kasse på toalettrommet.
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten med tilluft via ventiler i yttervegg.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap og på toalettrom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A hovedsikring og 12 fordelingskurser.
Alt av brytere og stikkontakter er utført i Elko-Plus.
Det foreligger avsluttet eltilsyn i 2023.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Det er felles dørcallinganlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

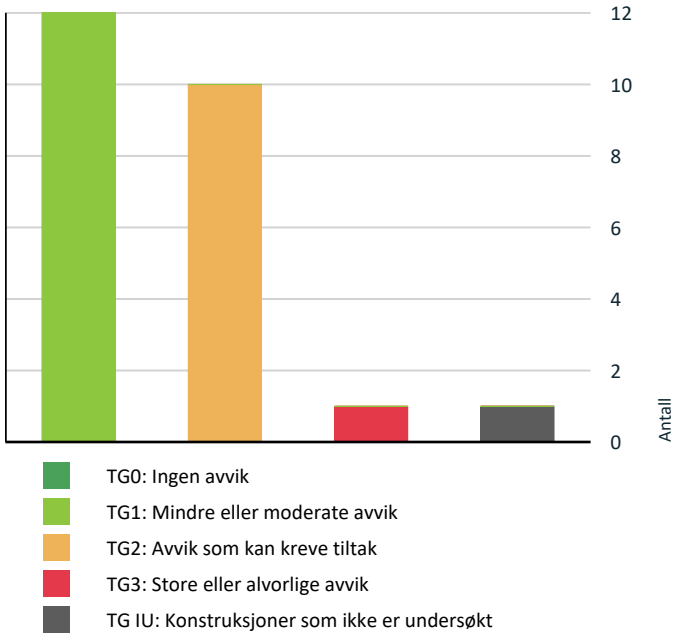
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig kjøkken er flyttet og delt opp med soverom og toalett. Det er ukjent om det ved endring av planløsning ble utført arbeider som er søknadspliktige. Arbeider som evt bryter brannskille/etasjeskiller vil være søknadspliktig. Forholdet bør eventuelt avklares nærmere med kommunen dersom dette anses relevant.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

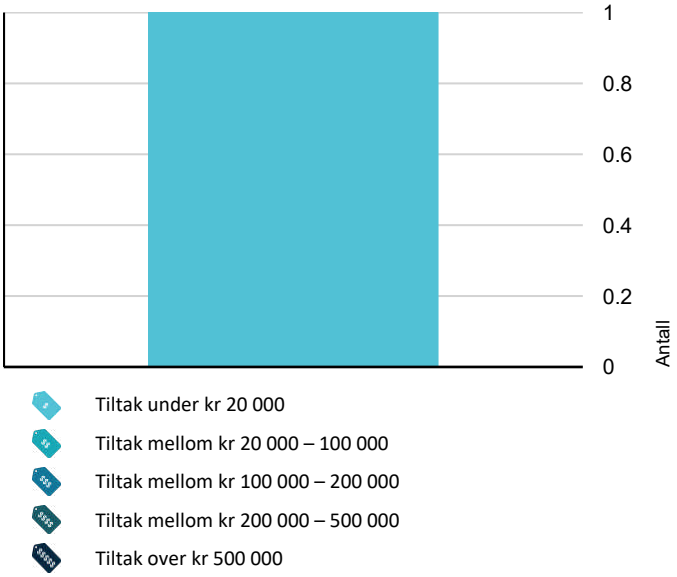
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Standard
Leiligheten inneholder normalt god standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, av nyere type på to av soverommene.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malt trevindu med 3-lags isolerglass, produsert i 1983 på det minste soverommet.
Koblede vinduer i stue og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har oppnådd høy alder og viser tegn til normal slitasje som slark i vridere, harde tettepakninger og redusert funksjon samt malingsavflassing. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering av isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Lakkert inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør med enkelt glass.
Døren er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør med enkelt glass uten koblede glass er utsatt for kondensering. Det vil kunne oppleves kuldebro og trekk.

Konsekvens/tiltak
• Det vil være effekt i å montere den koblede døren samt evt utskiftning av dør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Balkong/terrasse

Beskrivelse

Terrasse med malte gulvbord, manuell terrassemarkise og varmelamper.
Rekkverk beslått med lakkerte plater.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,90 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gjennomgående bred en-stavs parkettgulv.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré/gang.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,64 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det ikke avdekket en høydeforskjell utover standardens krav til høydeforskjeller per rom.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp med åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede slette innerdører med dempelist på karmer.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Innebygde garderobeskap på to av soverommene.
Plassbygd skap på det ene soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med varmekabler, microsement på overflater, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det opplyses følgende i forrige salgsoppgave: "I regi av nåværende eier er badet modernisert med mikrosement på tidligere baderomsgulv og vegger. Arbeider utført av Teknikk Vvs & Bad As + Microcoating Marcin Mizerski. Iflg. forrige eiers egenerklæring ble badekar tatt ut og nytt lag med gulvfliser lagt. Ukjent når underliggende konstruksjon ble oppusset."

Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Microsement på veggflater.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Microsement på gulvflater. Oppbygd dusjnisje.

–

Ved kontrollmåling av fall til sluk fra topp overflate ved terskel til topp slukrist er det målt en høydeforskjell på ca 33 mm.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rustfritt stålsluk med vannlås er plassert under servantskap.
Hjelpesluk plassert i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen direkte oversikt over badets oppbygging, heller ikke noe dokumentasjon på hva slags type tettesjikt/membran eller sluk som er brukt. Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring i sin helhet da klemringen er delvis støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Fastmontert dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i sort med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantskap med trespiler, heldekkende vask og ett-greps armatur i sort.
Veggmontert belysning over speilskap. Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Brandt Design med malte en-speils fronter, kompositttstein benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer fra Siemens som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn i høyskap og induksjonsplatetopp med integrert avtrekksvifte.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte vegger og kunstig takinstallasjon.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert servant med ett-greps armatur i sort.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Det er montert Waterguard for innebygget sisterne,

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet mangler avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat er basert på kartlegging av evt utbedring av avtrekk. om det lar seg gjøre å montere avtrekk vil det kunne tilkomme ytterligere kostnader utover estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

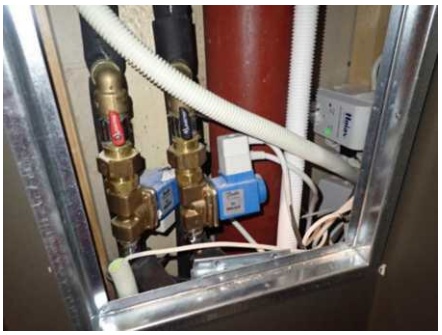
Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Stoppekraner er plassert i vegg bak servantskap på badet og i kasse på toalettet.

Vurdering av avvik:
• Rør i rør system er avsluttet i vegg. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan sikres med lekkasjevarsler eller samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten med tilluft via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap og på toalettrom.

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

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A hovedsikring og 12 fordelingskurser.
Alt av brytere og stikkontakter er utført i Elko-Plus.

Det foreligger avsluttet eltilsyn i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

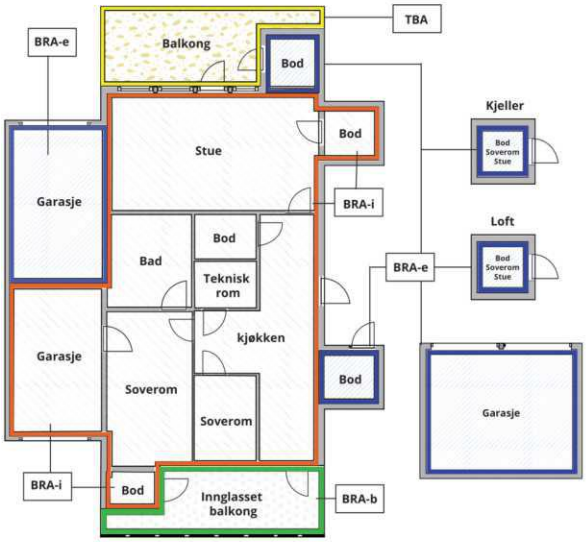
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	114			114	21
Kjellerbod		4		4	
SUM	**114**	**4**			**21**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, toalettrom, entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, kott		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til syd-østvendt terrasse på ca 21 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3,5 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i BRA-i. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Arealet i kottet er medregnet selv om pipeløpet går skrått igjennom rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig kjøkken er flyttet og delt opp med soverom og toalett. Det er ukjent om det ved endring av planløsning ble utført arbeider som er søknadspliktige. Arbeider som evt bryter brannskille/etasjeskiller vil være søknadspliktig. Forholdet bør eventuelt avklares nærmere med kommunen dersom dette anses relevant.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Guri Leinæs	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	18		10	901 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Bogstadveien 7 A

Hjemmelshaver
Leinæs Guri

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7	262 / 4656	USBL	975987663

Felles formue
Kr. 19 958 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 174 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 i bydel Frogner.
Gjennomgående 4-roms leilighet med separat kjøkken og terrasse beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet ved Bogstadveien. Her har man alt i umiddelbar nærhet som butikker, caféer, treningsenter etc. Gangavstand til bytrikken i Bogstadveien og T-banen på Majorstuen samt barnehage, skole og OsloMet. Kort vei til grøntområder som Stensparken og Frognerparken samt idrettsanlegg på blant annet Bislett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 901 m2 med brosteinsbelagt adkomst.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 7862,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, a-konto fyring, TV mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Det er 8 p-plasser som sirkulerer blant beboerne ut fra venteliste. Leierett i 6 år. Følger ikke bolig ved salg. Se egne parkeringsbestemmelser.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	82048			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2026	Oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.09.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	02.09.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring rørlegger	03.09.2026	Samsvarserklæring rørlegger, Viken Rørteknikk på arbeid utført på kjøkkenet.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Avsluttet el-tilsyn	02.09.2026	Avsluttet eltilsyn datert 20.06.2023	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260501
Addresse	Bogstadveien 7A		
Postnr.	0355	Sted	OSLO
Selgers navn	Guri Leinæs		
Selgers navn	Fredrik Meldahl		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikring er tegnet via sameie

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag fra sluk kan forekommer dersom man bruker tørketrommelen mye. Vi løser dette ved å ofte tømme sluket på badet for støv fra trommelen.

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

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

Tilkobling av kjøkken armatur, tilkobling av oppvaskmaskin. Installasjon av lekkasjestopper under vaskekum. Installering ny stoppekran.

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 Viken Rørteknikk for utførte arbeider. Utført i Juni 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I samsvarserklæring fra rørlegger beskrives det at skjøter og rør er testet i henhold til anvisninger og bransjenormer uten lekkasjer. Utført i 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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

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

I regi av sameiet ble det gjennomført fasaderehabilitering i 2026.

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:

Entreprenør ble engasjert av sameiet og de sitter med dokumentasjonen tilknyttet prosjektet.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I forbindelse med installering av nytt kjøkken så ble det skiftet ut en sikring i sikringsskapet, byttet enkelte lysbrytere, strukket ny ledning for lys i vitrineskap, elektrisk arbeid med nye ledninger for påkobling kjøkken og montering av komfyrvakt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet har blitt utført av elektriker i Løfte Elektro AS. Vi har en relasjon til elektrikeren som utførte arbeidet og det ble dermed gjort som en vennetjeneste.

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 utførte tilsyn på vårt anlegg i Januar 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik i forbindelse med kontrollen er utbedret og det er mottatt bekreftelse på at avvikene er lukket/utbedret.

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

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:

Sameiet gjennomførte behandling mot skjeggkre i 2025 etter observasjoner. Alle leiligheter behandlet. Det er ikke meldt om nye observasjoner fra noen beboere siden. Det ble oppdaget rotter i kjelleområde. Sikringstiltak iverksatt. Vår bod er ikke berørt.

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 02.09.2026

Signert av *Guri Leinæs*

Signert av *Fredrik Meldahl*

Initialer selger:
G L
F M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7
Bogstadveien 7 A
0355 OSLO

Vår ref.: 1614/10
Type: Boligsameie
Eiere: Guri Leinæs

Fødselsdato eier: 19.10.1992

Organisasjonsnr: 975 987 663 **Seksjonsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 862**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 349
	Á konto fyring	2 224
Tilleggsytelser:	Bredbånd	289
Objekt:	P-plass nr. 3 (16141 - 3)	1 000

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	140 254	Gjeld siste årsoppg.:	174
Klient ajourf. lån:	2 492 462,07	Klient gj. s. årsoppg.:	3 099

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15162102092, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 02.09.2026: 2 492 462
Andel av saldo: 140 255
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2041)
Kvartalsvise terminer. Flyrende rente.
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Wictor Tjøm
Adresse: Bogstadveien 7 B
Postnr/-sted: 0355 OSLO
Telefon: Mob.: 90619485
E-post: wictortj@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	174	Andre inntekter:	1 978
Annen formue:	19 958	Utgifter:	275		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/18 - seksjon:10
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7	**Vår ref.:**	1614/10	**Fødselsdato eier:**	19.10.1992
Bogstadveien 7 A	**Type:**	Boligsameie		
0355 OSLO	**Eiere:**	Guri Leinæs		
Organisasjonsnr: 975 987 663				

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	382048

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

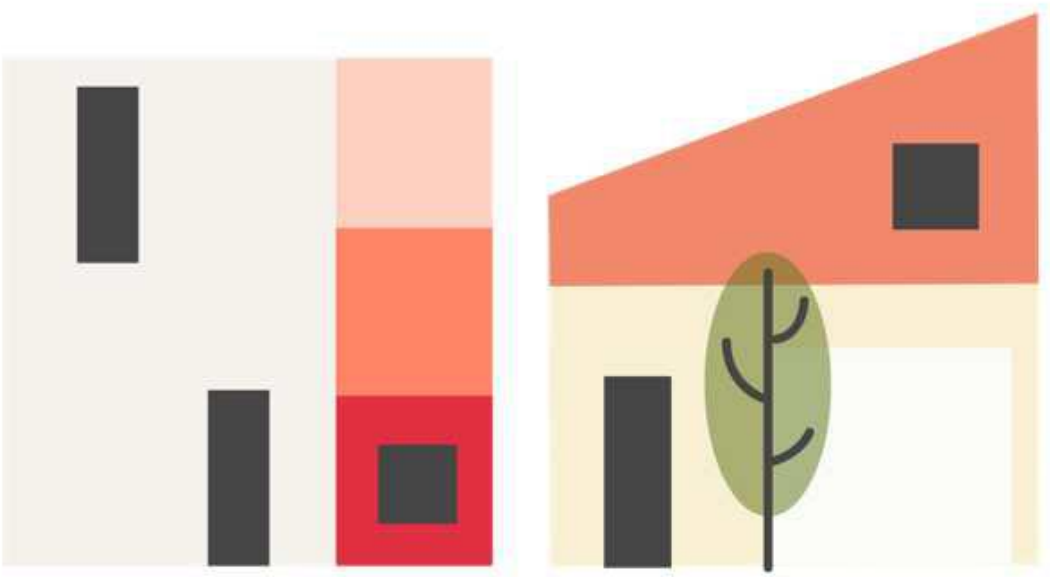
SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

8 p-plasser som sirkulerer blant beboerne ut fra venteliste. Leierett i 6 år. Følger ikke bolig ved salg. Se egne parkeringsbestemmelser.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Mandag 27.04.2026 kl. 12:00

Digitalt på Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 12:00 til onsdag 29.04.26 klokken 12:00 - Digitalt

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
Høringsperiode : Fra 24.04.26 kl 10:00 - 27.04.26 kl 10:00

Periode for avstemning
Stemmeperiode : 27.04.26 kl 12:00 - 29.04.26 kl 12:00

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 3 dager før mandag 27.04.2026 kl. 17:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Vi utfører i år maling og vedlikehold av fasaden, og dette gjør at budsjettet for 2026 revideres og vi styrer mot et underskudd på ca 100 000,- istedenfor dagens estimerte overskudd på ca. 300 000,-. Prosjektet er antatt å koste ca 2 millioner som vi kommer til betale ned over de neste 5-6 årene. Det blir tatt opp lån gjennom DNB for å dekke inn disse kostandene.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Som følge av det pågående fasadeprosjektet har arbeidsmengden i styret økt betydelig sammenlignet med et ordinært styrer. Arbeidet har blant annet omfattet:

- Innhenting og vurdering av tilbud fra entreprenører
- Gjennomføring av befaringer og avklaringer knyttet til tekniske løsninger
- Kontraktsforhandlinger og oppfølging av avtaleverk
- Løpende dialog med entreprenør i forbindelse med oppstart og gjennomføring
- Vurdering og håndtering av tilleggsarbeider og uforutsette forhold
- Oppfølging av fremdrift, kvalitet og HMS-forhold
- Økonomisk oppfølging, herunder finansiering og kostnadskontroll

Dette arbeidet tilsvarer i stor grad en prosjektlederrolle som normalt ville blitt kjøpt eksternt.
Styret vil derfor fremme forslag til generalforsamlingen om å midlertidig øke samlet styrehonorar til 100 000 kroner for 2025, som kompensasjon for det ekstra arbeidet prosjektet medfører.
Økningen anses som ekstraordinær og knyttet til inneværende år, og det legges til grunn at styrehonoraret justeres tilbake til normalt nivå etter at prosjektet er gjennomført.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wictor Tjøm, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Madeleine Nyberg Andersen, Valgt fra 10.09.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Odd Ekholt, Valgt fra 10.09.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Maren Breien, Valgt fra 10.09.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Line Bøe Jeremiassen, Valgt fra 10.09.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Wictor Tjøm, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år

Stiller til gjennvalg.

Forslag til vedtak: Valgt ble:

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Maren Breien, Valgt fra 10.09.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Line Bøe Jeremiassen, Valgt fra 10.09.2025, Valgt for 1 år

Begge stiller til gjennvalg.

Forslag til vedtak: Valgt ble:

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**723 337**	**1 108 395**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-287 971	-140 728
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-80 698	-81 816
Endringer i andre langsiktige poster	0	-162 514
B. Endring arbeidskapital	**-368 670**	**-385 058**
C. Arbeidskapital	**354 667**	**723 337**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	913 312	975 840
Kortsiktiggjeld	-558 645	-252 503
C Arbeidskapital	**354 667**	**723 337**

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

Resultatregnskap 2025 Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 119 430	898 585	1 127 765	1 280 172
Sum leieinntekt		**1 119 430**	**898 585**	**1 127 765**	**1 280 172**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**1 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 120 430**	**898 585**	**1 127 765**	**1 280 172**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 755	7 050	7 755	8 460
Styrehonorar	3	55 000	50 000	55 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		29 231	6 536	5 000	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	117 467	133 481	93 730	110 750
Kommunale avgifter/renovasjon		342 460	337 476	376 257	376 257
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	242	87 673	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 767	5 853	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	614 714	127 044	536 000	88 000
Revisjonshonorar		5 741	5 101	9 630	5 000
Forretningsførerhonorar		60 086	57 830	60 182	63 000
Andre honorar	8	9 750	27 432	3 500	3 000
Kontorkostnad		90	0	0	0
TV/bredbånd		52 020	88 191	52 020	56 100
Forsikringer		140 155	130 167	148 197	180 000
Andre kostnader	9	3 282	2 156	68 000	4 000
Sum kostnad		**1 439 760**	**1 065 989**	**1 421 271**	**967 567**
Driftsresultat		**-319 330**	**-167 404**	**-293 506**	**312 605**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 153	37 498	0	0
Rentekostnad		3 794	10 822	3 175	0
Netto finansposter		**-31 358**	**-26 676**	**3 175**	**0**
Årsresultat		**-287 971**	**-140 728**	**-296 681**	**312 605**
Overført sameiekapital		-287 971	-140 728	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-287 971**	**-140 728**	**0**	**0**

Balanse 2025 Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 653	30 742
Kundefordringer		0	22 560
Kostnader til avregning		200 849	180 000
Andre kortsiktige fordringer		1 672	0
Forskuddsbetalte kostnader		141 978	49 982
Innestående konsernkonto og bank		565 160	692 557
Sum omløpsmidler		**913 312**	**975 840**
SUM EIENDELER		**913 312**	**975 840**

Balanse 2025 Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		351 567	639 539
Sum opptjent egenkapital		**351 567**	**639 539**
Sum egenkapital	**10**	**351 567**	**639 539**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	0	80 698
Annen langsiktig gjeld		3 100	3 100
Sum langsiktig gjeld		**3 100**	**83 798**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 780
Leverandørgjeld		291 164	49 321
Påløpne renter		0	34
A konto til avregning		219 580	199 848
Annen kortsiktig gjeld		47 901	1 521
Sum kortsiktig gjeld		**558 645**	**252 503**
Sum gjeld		**561 745**	**336 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**913 312**	**975 840**

Sted:_____ Dato:_____

_____	_____	_____
WictorTjøm	Odd Ekholt	Madeleine Nyberg Andersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Eierseksjonssameiet består av 15 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 214, b.nr 18 i Oslo kommune. Sameiet eier tomten på 900 kvm.
Sameiets eiendommer var i 2025 forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polisenr. 78861712. Fra 2026 har sameiet byttet forsikringsselskap til Protector Forsikring.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	960 552	693 722
3609 Leie parkering	42 000	42 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	55 488	70 272
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 685	9 458
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	58 705	83 133
Sum	**1 119 430**	**898 585**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	1 000	0
Sum	**1 000**	**0**

Konto 3990 gjelder viderefakturering av to systemnøkler.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	55 000	50 000
Sum	**62 755**	**57 050**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	42 120	39 490
6360 Annet renhold	3 575	0
6361 Fast renhold	37 725	45 850
6364 Matteleie	13 225	12 419
6390 Andre driftskostnader	0	9 293
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 824	26 430
6392 Containerleie/tømming	5 918	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 081	0
Sum	**117 467**	**133 481**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	58 298
6420 E-post i Bonabo	242	29 375
Sum	**242**	**87 673**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 767	465
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 388
Sum	**1 767**	**5 853**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	490 925	28 795
6602 Vedlikehold VVS	0	46 341
6603 Vedlikehold elektro	0	18 418
6605 Vedlikehold fellesanlegg	104 484	1 450
6610 Andre vaktmestertjenester	459	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	5 344
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 524	9 188
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 322	17 509
Sum	**614 714**	**127 044**

Konto 6601 gjelder vedlikehold av fasade.
Konto 6605 gjelder bytte av garasjeport.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 625	3 335
6720 Juridisk honorar	4 125	0
6730 Teknisk honorar	0	21 307
6790 Andre fremmede tjenester	0	2 790
Sum	**9 750**	**27 432**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	217	0
7770 Betalingskostnader	1 216	984
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	1 852	1 135
7792 Øredifferanse	-2	1
Sum	**3 282**	**2 156**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	639 539	-287 972	351 567
Sum opptjent egenkapital	**639 539**	**-287 972**	**351 567**
Sum egenkapital	**639 539**	**-287 972**	**351 567**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987159750**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	7.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	788 335
Lånesaldo 01.01:	80 698
Avdrag i perioden:	80 698
Lånesaldo 31.12:	**0**

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen. Lånet ble innfridd i september 2025.

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Styreleder	Wictor Tjøm (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Madeleine Nyberg Andersen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Odd Ekholt (sign.)	15.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 som 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 6I9BO-PG2IK-IYPTW-D2W41-XYFYM-RJQ1W

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6I9BO-PG2IK-IYPTW-D2W41-XYFYM-RJQ1W

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-17 04:45:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6I9BO-PG2IK-IYPTW-D2W41-XYFYM-RJQ1W

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.

Årsmelding 2025 - Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Wictor Tjøm
Styremedlem, Madeleine Nyberg Andersen
Styremedlem, Odd Ekholt
Varamedlem, Maren Breien
Varamedlem, Line Bøe Jeremiassen

Styret i Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975987663

Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 består av 15 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 382048. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

- Styret har det siste året hatt fokus på å sikre stabil drift av sameiet, samtidig som vi har tatt tak i økende vedlikeholdsbehov på bygget.

  Vedlikehold og fasade

  Det har over tid vært behov for vedlikehold av fasaden. I løpet av fjoråret ble kortveggen mot sør utbedret etter at murpuss løsnet. Erfaringene fra dette arbeidet viste at det er behov for å ta tak i resten av fasaden for å unngå større skader senere.

  Styret har derfor besluttet å gjennomføre maling og nødvendig vedlikehold av de øvrige veggene. Arbeidet starter rett etter påske og vil pågå i en periode fremover.

  Fasadeprosjekt og økonomi

  Prosjektet har en forventet total kostnad på ca. 2,0–2,5 millioner kroner, og finansieres gjennom opptak av felles lån.

  Styret er bevisst på å holde kostnadene under kontroll, samtidig som vi ønsker å gjøre nødvendige tiltak når stillas først er på plass. Målet er å sikre bygget på en god og varig måte.

  Felleskostnadene er tidligere justert for å bygge opp buffer og håndtere økte kostnader. Dette gjør at vi tar sikte på å ikke øke disse noe mer i år, selv om vi er i gang med et større vedlikeholdsarbeid.

  Drift og kostnadskontroll

  Styret jobber kontinuerlig med å ha oversikt over løpende avtaler og kontrakter slik at vi har kontroll på kostnadene. I løpet av året er det blant annet gjort justeringer i avtaler knyttet til avfallshåndtering og forsikring som gjør at vi reduserer kostnadene til sameiet med ca 100 000,- i årlige utgifter.

  Port

  Ny port til bakgården er nå endelig montert og tatt i bruk. Den fungerer nå etter hensikten og bidrar til økt sikkerhet og bedre kontroll over adkomst til gårdsrommet.

  Parkering

  Leieprisen for parkeringsplasser er justert for å bedre reflektere markedsnivå og sikre en mer rettferdig fordeling.

  Bomiljø

  Styret har hatt fokus på å opprettholde et godt bomiljø. Dette inkluderer oppfølging av:

  feilparkering i bakgården
  lagring i fellesarealer
  avfallshåndtering
  hensyn til støy mellom leiligheter

  Avslutning

  Sameiet er nå i en fase hvor det er nødvendig å gjøre enkelte grep for å sikre byggets tilstand på lengre sikt. Styret jobber samtidig for å holde kostnadene så forutsigbare som mulig.

  Vi takker beboerne for tålmodighet og samarbeid – spesielt i forbindelse med det kommende fasadearbeidet.

På vegne av styret
Wictor Tjøm
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 mandag 27.04.2026 kl. 12:00 - Digitalt på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Wictor Tjøm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vi utfører i år maling og vedlikehold av fasaden, og dette gjør at budsjettet for 2026 revideres og vi styrer mot et underskudd på ca 100 000,- istedenfor dagens estimerte overskudd på ca. 300 000,-. Prosjektet er antatt å koste ca 2 millioner som vi kommer til betale ned over de neste 5-6 årene. Det blir tatt opp lån gjennom DNB for å dekke inn disse kostandene.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Som følge av det pågående fasadeprosjektet har arbeidsmengden i styret økt betydelig sammenlignet med et ordinært styrer. Arbeidet har blant annet omfattet:

- Innhenting og vurdering av tilbud fra entreprenører
- Gjennomføring av befaringer og avklaringer knyttet til tekniske løsninger
- Kontraktsforhandlinger og oppfølging av avtaleverk
- Løpende dialog med entreprenør i forbindelse med oppstart og gjennomføring
- Vurdering og håndtering av tilleggsarbeider og uforutsette forhold
- Oppfølging av fremdrift, kvalitet og HMS-forhold
- Økonomisk oppfølging, herunder finansiering og kostnadskontroll

Dette arbeidet tilsvarer i stor grad en prosjektlederrolle som normalt ville blitt kjøpt eksternt. Styret vil derfor fremme forslag til generalforsamlingen om å midlertidig øke samlet styrehonorar til 100 000 kroner for 2025, som kompensasjon for det ekstra arbeidet prosjektet medfører.
Økningen anses som ekstraordinær og knyttet til inneværende år, og det legges til grunn at styrehonoraret justeres tilbake til normalt nivå etter at prosjektet er gjennomført.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 100 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Wictor Tjøm, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år

Stiller til gjennvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Wictor Tjøm for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Maren Breien, Valgt fra 10.09.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Line Bøe Jeremiassen, Valgt fra 10.09.2025, Valgt for 1 år

Begge stiller til gjennvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Maren Breien for 1 år.

Valgt ble: Line Bøe Jeremiassen for 1 år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjarne Bjerknes (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Wictor Tjøm (sign.)	29.04.2026

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BOGSTADVEIEN 7

Vedtatt i årsmøte
den 03. mai 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65. sist endret 06.05.2019.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bogstadveien 7, og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 18 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 3 januar 1985.

Sameiet består av 15 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 3 januar 1985.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens

egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

All kommunikasjon fra styret til seksjonseierne kan skje elektronisk via e-post. Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig e-postadresse.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.,

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONS- / BOLIGSAMEIET BOGSTADVEIEN 7

Vedtatt i sameiermøte tirsdag den 27. april 1999
i medhold av § 2 i Vedtekter for Eierseksjons- / Boligsameiet
(heretter Sameiet) Bogstadveien 7,
som vedtatt i sameiermøte tirsdag den 27. april 1999,
- jfr. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1 - GENERELLE PLIKTER / RETTIGHETER / FORMÅL

Husordensreglene inneholder bestemmelser som både medfører plikter og rettigheter for dem som bor og oppholder seg i eller på sameiets område, innenfor den enkelte seksjon såvel som på fellesområder. Bestemmelsenes formål er å sikre den enkelte beboer orden, ro, hygge og trivsel i hjemmet og i sameiet sett som en helhet.

Enhver sameier, leietaker og fremleietaker, ethvert medlem av sameiers, leietakers og fremleietakers husstand og enhver annen som noen innenfor forannevnte personkrets gir eller har gitt adgang til sameiet eller sameiets fellesområder plikter å overholde husordensreglene. Den enkelte sameier er ansvarlig overfor sameiet for all skade og ulempe som sameiet eller sameierne får / påføres av hans husstandsmedlemmer, hans leietagere og / eller hans fremleietakere og enhver annen som noen innenfor forannevnte personkrets gir eller har gitt adgang til sameiet eller sameiets fellesområder.

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes eller benyttes på en slik måte at det er til uforholdsmessig ulempe eller sjenanse for andre.

Generelle plikter for sameiernes bruks- og råderett over seksjonene følger forøvrig av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og Vedtektene fastsatt av sameiermøtet tirsdag den 27. april 1999 i medhold av lovens § 28. Dersom bestemmelser i disse Husordensreglene skulle være i strid med Lovregler og / eller de av sameiermøtet fastsatte Vedtekter, går disse regler foran Husordensreglene.

§ 2 - REGLER OM RO I SEKSJONENE / LEILIGHETENE

Det skal normalt være ro i sameiet / seksjonene / leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene og gangene og at dører til entreen og trapperom lukkes igjen uten unødig slamring og støy. Støyende virksomhet, herunder høylydt sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter, må utøves med omtanke for naboene og ikke starte før tidligst kl. 08.00. Musikkøvelse er ikke tillatt etter klokken 20.00 og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av sameierne i leilighetene over, under og ved siden av. Bruk av sag, hammer og drill er underlagt samme regler som for musikkøvelser. Dog kan disse verktøy benyttes om søndager og helligdager i tiden mellom klokken 13.00 og 17.00, og i helt spesielle tilfeller - og da med samtykke av sameierne i leilighetene over, under og ved siden av.
Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt og særlig dempes etter kl. 22.00.
Ved arrangering av fest med høy musikk skal det gis varsel om dette til de berørte naboer innen rimelig tid slik at disse har anledning til å områ seg / innrette seg etter dette.

§ 3 - BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Regler for bygningsmessige forandringer følger av sameiets Vedtekter samt enkelte bestemmelser i disse Husordensregler.

§ 4 - ANDRE INSTALLASJONER

Oppsetting av større og ytre synlige gjenstander i forbindelse med boligen, som stativer, skilter, postkasser o.l., kan bare skje etter samtykke fra styret etter behandling av skriftlig søknad fra den som vil foreta installasjonen / oppsettingen. Styret kan nekte oppsetting hvis det finnes særlige grunner for dette. Estetiske og sikkerhetsmessige hensyn skal tillegges særlig vekt ved denne vurderingen.

§ 5 - SANITÆRINSTALLASJONER OG VANNRØR / GENERELT

Rom med sanitærinstallasjoner og vannrør må holdes oppvarmet slik at frostskader unngås.

§ 6 - SERVANTER, OPPVASKKUMMER, UTSLAGSVASKER, KRANER, VANNLEDNINGER / -RØR OG SLUK.

Servanter, oppvaskkummer og utslagsvasker skal ikke brukes til å kvitte seg med giftige, etsende og brannfarlige kjemikalier og andre uvedkommende ting som kan skade røropplegget eller forårsake igjentetting (fett, kaffegrut, jord). Skyll en gang imellom med kaustisk soda / sodavann (PLUMBO) for at avløpene ikke så lett skal gå tette / stoppes til.

For å unngå støy (hyling) p.g.a. defekte pakninger, må disse byttes snarest, eventuelt ved henvendelse til vaktmester som vil være behjelpelig med dette mot godtgjørelse fra den enkelte beboer. Beboerne er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor hovedkran(er) / stoppekran(er) for vannet er / befinner seg, slik at oversvømmelser kan unngås hvis lekkasje oppstår. (For de fleste befinner stoppekranen seg i oppvaskbenken eller på badet).

For å unngå vond lukt må det ved lengre tids fravær føres tilsyn slik at vannlåsene / vannknærne ikke går tørre.

§ 7 - WC / BAD / BADEROMSGULV

Stoppekran for WC / klosett reguleres ned slik at sus i rørene unngås. Det må bare benyttes klosettpapir og ikke tørkepapir, som sveller opp og kan tilstoppe avløpet. WC skal ikke brukes til å kvitte seg med giftige, etsende og brannfarlige kjemikalier og andre uvedkommende ting (bind, bleier, sement o.l.) som kan skade røropplegget og / eller forårsake igjentetting. Badekar bør ikke benyttes til klesvask fordi tråder o.l. fra tøyet vil tilstoppe avløpet. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger bør en kran aldri skrus helt opp. Beboerne er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor hovedkran(er) / stoppekran(er) for vannet er / befinner seg, slik at oversvømmelser kan unngås hvis lekkasje oppstår. For å unngå vond lukt må det ved lengre tids fravær føres tilsyn slik at vannlåsene / vannknærne ikke går tørre.

Eldre badegulv er ikke beregnet på å tåle vann / vannsøl direkte på gulvet, og eier er økonomisk ansvarlig for enhver skade i forbindelse med dusjing og lignende aktiviteter som innebærer vannsøl på slike gulv. Eier er også ansvarlig for enhver annen vannskade som oppstår i forbindelse med nyere badegulv som ikke har forskriftsmessig innlagt membrantetting.

§ 8 - BRANNFARE

Enhver som oppholder seg på sameiets område er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter som har til formål å forhindre brann og brannfarlige situasjoner. Det følger av lover og forskrifter at alle seksjoner skal ha offentlig godkjente brannvarslere og brannsikringsmidler i form av brannslanger eller pulver- og / eller skumbrannslukningsapparater. Det er ikke lovlig å lagre brannfarlige væsker og produkter i kjellerboder eller i fellesarealer. Arbeid med slike produkter må utføres under betryggende forhold, og slik at det ikke er til fare, skade, unødig ulempe og / eller sjenanse for andre.

§ 9 - VENTILASJON / VENTILASJONSANLEGG

Det er forbudt å tilkoble mekanisk avtrekksutstyr / -vifter eller annet til eksisterende felles ventilasjonskanaler og -anlegg.

§ 10 - TØRKING OG LUFTING AV TØY / UTLUFTING

Vaskerommet i kjeller kan fritt benyttes til tørking av tøy, men på eget ansvar og for egen regning og risiko (tilskitning, tyveri). Vinduer må ikke benyttes til tørking, lufting og risting av tøy eller sengetøy. Dog er det på balkonger og terrasser tillatt å lufte og tørke tøy under brystningshøyde, og på en slik måte at dette ikke sjenerer naboene. Risting av tøy i trappeoppgangene er forbudt. Det er ikke tillatt å foreta lufting ut i trappeoppgangen gjennom entredøren.

§ 11 - OPPVARMING

Hvis leiligheten er ubebodd i vinterhalvåret, plikter beboer å sørge for tilstrekkelig oppvarming i leiligheten av hensyn til fare for frostsprengning av vann- og sanitæropplegg og av hensyn til naboer.

§ 12 - VARMTVANN / VARMTVANNSBEHOLDERE

De seksjonene som har egne varmtvannsbeholdere er selv økonomisk ansvarlige for vedlikeholdet, reparasjoner og utskiftninger av disse og tilhørende røropplegg innen seksjonen.

§ 13 - CALLINGANLEGG med AUTOMATISK DØRÅPNER / DØRRINGEKLOKKER

Sameiet er ansvarlig for at callinganlegget med tilhørende automatisk døråpner til (men ikke med) den enkelte seksjon til enhver tid fungerer. Feil på callinganlegget med tilhørende automatisk døråpner til (men ikke med) den enkelte seksjon, meldes skriftlig til styret, slik at styret kan få bestilt service. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for ringeklokke ved egen inngangsdør og den tilhørende ringemekanisme inne i seksjonen.

§ 14 - NAVN / NAVNESKILT PÅ CALLINGANLEGG, POSTKASSER OG DØRER

Sameiet besitter en LABELMAKER som skal benyttes til å lage navnelapper til callinganlegg og postkasser, slik at disse får et enhetlig og ordentlig / visuelt tiltalende preg. Vaktmester og / eller styret har ansvaret for oppdatering av navn på callinganlegg og postkasser. Den enkelte er ansvarlig for å sette opp skilt på egen dør. Ved oppsetting av dørskilt skal det tas tilbørlig hensyn til gårdens / oppgangens totale visuelle profil, og ikke velges løsninger som skiller seg vesentlig fra denne.

§ 15 - UTSMYKNING OG BLOMSTER I OPPGANGENE

Det må ikke uten styrets skriftlige tillatelse henges opp bilder, settes ut potteplanter eller lignende utsmykninger / installasjoner i oppgangene.

§ 16 - TV, RADIO, KABELANLEGG, ANTENNER

Forandring av kabelanlegget for radio og TV inne i boligen må utføres av fagfolk i samråd med styret. Feil på anlegget meldes skriftlig til styret. Oppsetting av antenner kan bare skje med skriftlig tillatelse av sameiets styre etter skriftlig søknad. Styret kan nekte oppsetting hvis det finnes særlige grunner for dette. Estetiske og sikkerhetsmessige hensyn skal tillegges særlig vekt ved denne vurderingen. Elektriske apparater som innvirker på / forstyrrer signalgangen i kabelanlegget eller forøvrig forstyrret radio- og / eller TV-signaler, må ikke benyttes

§ 17 - BRUK AV OPPGANGER / TRAPPEHUS

Inngangsdørene inn til trappeoppgangene skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å gå fra inngangsdørene inn til trappeoppgangene med smekklåsen utkoblet. Ski, sykler, barnevogner, tomme pappesker, aviser til papirinnsamling, klær og skotøy m.v. skal ikke hensettes eller oppbevares i oppgangene eller utenfor inngangsdørene i oppgangene.
Søppelposer, esker o.l. med husholdnings- / matavfall tillates ikke hensatt utenfor dørene i oppgangene. Det er ikke lov å røyke i oppgangene. Risting av tøy i trappeoppgangene er forbudt. Det er ikke tillatt å foreta lufting ut i trappeoppgangen gjennom entredøren.
Entredørene inn til den enkelte seksjon / leilighet skal normalt holdes lukket.

§ 18 - TRAPPEVASK

Boligsameiets Styre står fritt i å engasjere fysisk person / juridisk person til å utføre jevnlig vask og renhold av trappeoppgangene, minimum hver fjortende dag og fortrinnsvis en gang pr. uke. Dersom noen skitner til eller tilsøler trappeoppgangen eller fellesarealer i kjeller

utover det man normalt må forvente hensett til årstid o.l., plikter vedkommende uten ugrunnet opphold å besørge rengjøring av disse områder.

§ 19 - BRUK AV VASKEANLEGG (VASKEMASKIN) OG TØRKEAREALER I KJELLER

Det utarbeides egne regler for bruken av vaskeanlegget, vaskemaskiner / tørkemaskiner og tørkearealer i kjelleren. Disse regler skal til enhver tid kunne finnes oppslått på tavle i vaskearealet / vaskerommet i kjelleren.

§ 20 - NØKLER

Beboerne plikter å sørge for at fellesnøkler ikke kommer på avveie. Skulle det skje, og det er grunn til å tro / mistenke at uvedkommende personer kan nyttiggjøre seg disse nøklene, skal styrets leder eller i dennes fravær øvrige styremedlemmer straks underrettes. Dersom fellesnøkler er blitt borte ved tyveri, plikter den som disponerer nøklene straks å melde dette til politiet og til styrets leder. Bestilling av ekstra sett nøkler til inngangsdører til oppgangene eller til kjellernedgangene kan bare skje av innehaver / eier av seksjon i sameiet. Skriftlig og undertegnet bestilling rettes til sameiets styre, som vil ta seg av rekvisisjonen.

§ 21 - SØPPEL

All søppel skal pakkes godt inn og legges i søppelcontainerne som er plassert ved portalen ut til Sporveisgaten som går gjennom Bogstadveien 9. Pakkene må ikke være for store. Tomme pappesker og lignende kuttes opp og legges i containerne. Rent papir- og pappavfall deponeres i særskilt container merket "PAPIR". Avfall som på grunn av sin form eller sitt innhold ikke egner seg for plassering i søppelcontainerne, besørges fjernet av den enkelte.

Søppel som ikke er husholdningssøppel, eksempelvis malingrester, brannfarlig materiale, olje, fjernsynsapparater, møbler o.l., tillates ikke deponert i de søppelcontainerne som sameiet disponerer / abonnerer på, og besørges fjernet av den enkelte. Den enkelte må påse at alt avfallet kommer opp i containerne, og det må overhodet ikke plasseres noe avfall på bakken ved siden av søppelcontainerne. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette søppel og / eller annet kassert materiale, eksempelvis møbler, på / i sameiets fellesområder, såvel innendørs som utendørs.

§ 22 - KJELLER

Dører ned til kjeller og dører til de enkelte kjellerboder skal alltid være låst. Den enkelte sameier har ansvaret for å holde sin / den tildelte kjellerbod ren. Det er forbudt å oppbevare ting i kjellerbodene som det lukter sterkt og / eller vondt av, og særlig dersom det kan føre til at vond lukt sprer seg ut i gangene og ut i trappeoppgangene. Det er videre forbudt å oppbevare helsefarlige og / eller brannfarlige stoffer og materialer i kjelleren. Det er ikke lov å røyke i kjelleren. La aldri barn eller dyr være alene i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig, og slukk alltid lyset etter bruk.

§ 23 - BOMBEROM / TILFLUKTSROM

Kjelleren i Bogstadveien 7 er tilfluktsrom. Det gjelder offentlige lover, forskrifter og vedtekter for slike kjellerlokaler / -arealer.

§ 24 - KRYPLOFT / TAK

Sameiere har ikke uten tillatelse fra sameiets styre rett til å gå opp på taket eller begi seg inn på kryploftet.

§ 25 - VEDOVNER / PEISER / PIPER / FEIING

Det gjelder offentlige lover, forskrifter og vedtekter om bruk og behandling av slike installasjoner og om feiing. Det utarbeides egne regler for bruken av disse installasjoner i Bogstadveien 7 dersom det viser seg nødvendig.

§ 26 - TERRASSER

Terrassene skal holdes mest mulig rene for snø, nedfallsløv o.l., siden det kan medføre fare for tilstopping av avløp og vanninntrengning i leilighetene / seksjonene. Snørydding skal utføres slik at det medfører minst mulig sjenanse og ulempe for naboene. Beboerne plikter å påse at vann ikke blir stående på terrassene, men renner ned i avløpsrennene. Slukene skal jevnlig renses for nedfallsløv o.l. Oppsetting og / eller installasjon av radio- / TV- og / eller parabolantenner kan bare skje med skriftlig tillatelse av Boligsameiets styre etter skriftlig begrunnet søknad. Styret kan nekte oppsetting hvis det finnes særlige grunner for dette. Estetiske og sikkerhetsmessige hensyn skal tillegges særlig vekt ved denne vurderingen. Små flaggstenger kan settes opp på terrassene uten godkjenning av styret. Det er dog en klar betingelse at dette ikke er til sjenanse eller på annen måte bryter med vanlig utstyr av denne art. Ved montering av markiser og ekstra utbygg under tak på terrassene med glass, glassfiberplater e.l. må styrets bestemmelse vedrørende farve følges.

Blomsterkasser kan settes opp på terrassene uten godkjenning av styret. Det er dog en klar betingelse at dette ikke er til sjenanse eller på annen måte bryter med vanlig utstyr av denne art. Blomsterkasser på terrassene bør fjernes fra gelenderet om høsten og ellers når de ikke er i bruk. Det er ikke pent med tomme blomsterkasser eller ustelte kasser med ugress. Ved planting og vanning i blomsterkassene har den enkelte beboer ansvar for å forhindre søl med vann og jord ned til naboene nedenunder.

Det følger av Brannvedtektene for Oslo at det er forbudt å grille med kull / åpen flamme og å gjøre opp åpen ild på terrassene. Bruk av gassgrill er tillatt, men det skal da tas tilbørlig hensyn til de øvrige naboer med hensyn til tidspunkt for grilling, røykos og vindretning.

Det gjelder egne særlige regler for sameiernes bruk og vedlikehold av terrassene i tredje etasje, der det nå ligger en PROTAN plastmembran under de heldekkende trelemmene :

- Generelt: Det trengs intet særlig vedlikehold av membranen, kun normalt ettersyn.
- Forholdsregler: Normal aktivitet / gangtrafikk på trelemmene på terrassene medfører ingen fare for perforering av membranen. Det er ikke tillatt å plassere ting / møbler på terrassene som kan skade membranen, eksempelvis ved at ski, skistaver, bord, stoler og andre

innretninger med tynne og spisse ben trenge ned mellom sprossene i trelemmene og perforere membranen. Det er heller ikke tillatt å la husdyr som kan skade membranen oppholde seg på terrassene uten tilsyn, eksempelvis dyr med skarpe og lange klør og dyr som kan tenkes å skrape / tygge istykker membranen. Lim og fugemasser som inneholder bitumen (asfalt) må aldri benyttes i direkte kontakt med PROTAN-membranen.
- Renhold: Slukene skal kontrolleres med jevne mellomrom for å forhindre tilstopping av løv, is, o.l. At vann blir stående på terassen uten å renne vekk er et signal om at sluk kan være tette. Membranen kan evt. spyles og vaskes med varmt vann og såpe (PROTAN AS anbefaler Aqua-break px fra Unitor), etter at trelemmene forsiktig er løftet opp og lagt til side. Når trelemmene skal legges på plass igjen må dette gjøres med normal grad av forsiktighet, og ikke slippes ned på membranen. Normal aktsomhet skal utvises ved snømåking.
- Skader: Dersom skader oppstår skal sameiets styre underrettes umiddelbart slik at fagkyndig personell kan tilkalles for reparasjon. Det er strengt forbudt å prøve å reparere skader selv. Dog kan det i nødsfall foretas midlertidig tetting med alminnelig byggsilikon eller polyuretan fugemasse. Lim og fugemasser som inneholder bitumen (asfalt) må aldri benyttes i direkte kontakt med PROTAN-membranen. Den enkelte sameier er økonomisk ansvarlig for skade som påføres membranen og som skyldes dennes eller andres, herunder husdyrs, aktivitet på terrassen.
- Løpende ettersyn: Rense slukene på terassen to ganger pr. år.
- Periodisk vedlikehold: Intet.
- Grilling med ved og kull (med åpen flamme) er forbudt på terrassene.

§ 27 - UTEOMRÅDER

Uteområdene skal holdes ryddige. Ballspill på sameiets fellesområder er ikke tillatt. Andre aktiviteter, herunder lek, på sameiets fellesområder må utøves med hensyn til andre beboere slik at slitasje, skade og unødig støy unngås. Trær, busker og planter på sameiets område skal behandles med varsomhet og må ikke felles, tynnes, beskjæres eller fjernes uten etter skriftlige samtykke fra sameiets styre. Det er ikke tillatt å fore husdyr ved å legge ut mat på bakken eller å kaste ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Sykler plasseres / hensettes ved / i sykkelstativet på den nordre delen av fellesarealet utenfor oppgang B2. Sykler skal ikke låses fast i gjerdet mellom Bogstadveien 3 og 5 og sameiet Bogstadveien 7. For motorisert ferdsel og parkering av motorkjøretøyer på Sameiets område gjelder egne bestemmelser. Disse regler er å regne som en del av Husordensreglene for Sameiet Bogstadveien 7.

§ 28 - DYR / HUSDYRHOLD

Dyr, i form av hund og katt, tillates holdt som husdyr i Sameiet Bogstadveien 7. Ved førstegangsinnflytting er det tillatt å ta med hund, katt o.l. Det er senere tillatt å anskaffe hund og katt etter at sameiets styre har godkjent søknad om dette. Dyreeieren forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for dyrehold i sameiet, og skal underskrive en erklæring om at reglene er lest og vil bli overholdt. Retningslinjene for dyrehold er å regne som en del av Husordensreglene for sameiet. Dersom husdyrholdet er eller blir til urimelig sjenanse eller ulempe for naboer / beboere og øvrige omgivelser, og / eller dersom man ikke overholder alminnelige normer for dyre- / husdyrhold eller pålegg gitt av styret, vil dette bli betraktet som misligholdt og kan medføre krav om bortvising av hunden / katten fra sameiet eller krav om at misligholderen selger seksjon og flytter ut av sameiet.

§ 29 - VAKTMESTER

Alle henvendelser til vaktmester vedrørende tjenester som betales av sameiet, skal skje via / til styrets leder, eventuelt øvrige styremedlemmer, eller i deres fravær, til en av styrets vararepresentanter. Vaktmester kan kontaktes av den enkelte beboer når det er behov for reparasjoner / service i egen seksjon / leilighet, og det skal på personlig basis avtales hva arbeidet skal gå ut på og hvorledes oppgjør skal foregå. Sameiets vaktmester har egen postkasse i vaskerommet i kjeller hvor beskjeder kan "postlegges", og det vil ved denne postkassen også til enhver tid være oppført et oppdatert telefonnummer på hvilket vaktmester / vaktmesterselskapet kan nås.

§ 30 - REAKSJON PÅ MISLIGHOLD AV HUSORDENSREGLENE

Regler om reaksjon på mislighold av Husordensreglene følger dels av lov om Eierseksjoner, dels av sameiets Vedtekter og dels av enkelte bestemmelser i disse Husordensregler.

§ 31 - SØKNADER / KLAGER

Alle søknader og klager skal fremsettes skriftlig, være begrunnet og være stilet til sameiets styre ved styrets formannen (leder).

§ 32 - ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Sameiets styre kan endre bestemmelser i husordensreglene og / eller tilføye nye bestemmelser til Husordensreglene dersom dette viser seg påkrevet av hensynet til å sikre den enkelte beboer en tilstrekkelig grad av orden, ro og trivsel i hjemmet og i sameiet sett som en helhet, jfr. § 1.

§ 33 - ENDRINGER I HUSORDENSREGLENE / BEKJENTGJØRING VED RUNDSKRIV OG / ELLER OPPSLAG

Skriftlige meldinger fra styret i sameiet eller fra sameiets forretningsfører, i henhold til fullmakt fra sameiets styre, til sameierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde som tillegg til- eller endring av- Husordensbestemmelsene. Bekjentgjøring av endringer i Husordensreglene kan skje både ved oppslag i oppgangene og ved distribuering av rundskriv til sameierne og beboerne.



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Mandag 08.09.2025 kl. 12:00
Digitalt

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Tidspunkt: Mandag 08.09.2025 kl. 12:00

Sted: Digitalt

Høringsperiode: 02.09.2025 12:00 - 04.09.2025 12:00

Stemmeperiode: 08.09.2025 12:00 - 10.09.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styremedlemer

3 Valg av varamedlemer

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 08.09.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

Valg

Det skal velges nytt styre i sameiet.

Dagens styre består av:

Wictor Tjøm - Styreleder (2024-2026)

Line Bøe Jeremiassen - Styremedlem (2025-2027)

Sverre Enkerud - Styremedlem (2024-2026)

Charlotte Ekholt Torneus -Varamedlem (2025-2026)

William Ording Nesheim - Varamedlem (2025-2026)

2. Valg av styremedlemer

Styremedlemmer Line Bøe Jeremiassen og Sverre Enkerud trer ut av styret. To nye styremedlemmer skal velges for 1,5 år.

Forslag til vedtak: Madeleine Nyberg Andersen velges som styremedlem for 1,5 år

Odd Ekholt velges som styremedlem for 1,5 år

3. Valg av varamedlemer

Varamedlem Charlotte Ekholt Torneus og William Ording Nesheim trer ut av styret. To nye varamedlemmer skal velges for ett halvt år.

Forslag til vedtak: Line Bøe Jeremiassen velges som varamedlem for ett halvt år

Maren Breien velges som varamedlem for ett halvt år

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7 mandag 08.09.2025 kl. 12:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen stiller som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen

1.2 Valg av sekretær

Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen stiller som sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Wictor Tjøm velges til å undertegne protokollen.

Vedtak:

Valgt ble: Wictor Tjøm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 7
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 7

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av styremedlemer

Styremedlemmer Line Bøe Jeremiassen og Sverre Enkerud trer ut av styret. To nye styremedlemmer skal velges for 1,5 år.

Vedtak:

Madeleine Nyberg Andersen velges som styremedlem for 1,5 år.

Odd Ekholt velges som styremedlem for 1,5 år.

Antall stemmer for: 6

3. Valg av varamedlemer

Varamedlem Charlotte Ekholt Torneus og William Ording Nesheim trer ut av styret. To nye varamedlemmer skal velges for ett halvt år.

Vedtak:

Line Bøe Jeremiassen velges som varamedlem for ett halvt år.

Maren Breien velges som varamedlem for ett halvt år.

Antall stemmer for: 6

Styret består i dag av:

Wictor Tjøm - styreleder (2024-2026)

Madeleine Nyberg Andersen - styremedlem (2025-2027)

Odd Ekholt - styremedlem (2025-2027)

Line Bøe Jeremiassen - varamedlem (2025-2026)

Maren Breien - varamedlem (2025-2026)

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Bogstadveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	12.09.2025
Sekretær	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	12.09.2025
Protokollvitne	Wictor Tjøm (sign.)	11.09.2025
Protokollvitne	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	12.09.2025

enova

Energiattest



Adresse **Bogstadveien 7A, 0355 OSLO**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343211**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80513747**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **131,58**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tore Orvei AS, aut. rørleggerbedrift
Postboks 36 Leirdal
1009 OSLO

Dato: 27 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509362-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 7B	Eiendom:	214/18/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bogstadveien 7	Adresse:	Bogstadveien 7B, 0355 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS, aut. rørleggerbedrift	Adresse:	Postboks 36 Leirdal, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE ETT TRINN - BOGSTADVEIEN 7B

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

Søknaden omfatter utskifting av vann- og avløpsopplegg for seksjon 1-19.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e og 95 nr.1 godkjennes søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; 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 års fristen 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.

Søknaden:
Søknaden omfatter utskifting av vann- og avløpsopplegg for seksjon 1-19.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, reguleringsplan S- 2255 vedtatt 28.07.1977 med endringer av 01.10.1987.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivning og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søøknaden.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 27.07.2005 er godkjent.

Ansvar:
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.
- TORE ORVEI AS, Aut. Rørleggerbedrift: Ansvarlig søker – bygninger og installasjoner, tiltakskl. 2. Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende utskifting av vann- og avløpsopplegg, tiltakskl. 1. Ansvarlig utførende/kontrollerende - utskifting av vann- og avløpsopplegg, tiltakskl. 2.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker 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 sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Bjørn Henrik Enge
sidemannskontrollør

Kopi til:
Sameiet Bogstadveien 7, Bogstadveien 7B, 0355, OSLO

Vedlegg:
Godkjent søknad om ansvarsrett
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Tore Orvei AS, aut. rørleggerbedrift
Postboks 36 Leirdal
1009 OSLO

Dato: 20 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509362-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 7B	Eiendom:	214/18/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bogstadveien 7	Adresse:	Bogstadveien 7B, 0355 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS, aut. rørleggerbedrift	Adresse:	Postboks 36 Leirdal, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 7B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Bogstadveien 7, Bogstadveien 7B, 0355, OSLO

SAMSVARSERKLÆRING

Det bekreftes med dette at

har utført rørleggerarbeid i

Viken Rørteknikk, Korsfjellveien 24, 2020 Skedsmokorset

Tlf.: 93954784 e-post: postikenrorteknikk.no

Adresse : Bogstadveien 7a, 0355 Oslo

Tilhørende

Navn: Fedrik Meldahl Tlf: 92053510 E–post: fm@eie.no

Arbeidet er utført I henhold til gjeldende forskrifter, bransjenormer og monteringsanvisninger.

Følgende arbeider er utført i tidsrommet Dato: Juni 2026

Rørleggerarbeidet besto av: Tilkobling av kjøkken armatur, tilkobling av oppvaskmaskin. Levere og installere lekkasjestopper under vaskekum. Installering nye stoppekran.

Egenkontroll:

- Alle skjøter på installerte rørledninger er testet og uten lekkasjer
- Alle rør er koblet i henhold til anvisninger og bransjenormer
- Kravene til vannskadesikker montering er oppfylt
- Funksjonskravene til installasjonen er oppfylt
- Eksisterende koblinger i forbindelse med tiltaket er sjekket
- Alle skjulte installasjoner er blitt fotografert.

Samsvarserklæringen og produktdokumentasjon er sendt til kunde.

Sted: Skedsmokorset Dato: 26.06.26

Daglig leder: Tefik Kopani

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.11.2022
	202205909 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonatan Angell-Ramberg	

Ferdigattest - Bogstadveien 7 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 28.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205909			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	24.03.2022	1/15
Plan 3 etasje	B2206-02	24.02.2022	1/20
Plan 4 etasje	B2206-03	24.02.2022	1/21
Plan 5 etasje	B2206-04	24.02.2022	1/22
Snitt	B2206-06	24.02.2022	1/23
Fasade	B2206-05	24.02.2022	1/24

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonatan Angell-Ramberg - saksbehandler
Jørgen Ekseth Lundsaunet - for enhetsleder Hildegunn Ohren
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET BOGSTADVEIEN 7, Bogstadveien 7, 0355 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539049
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 18.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 214, bnr. 18.

GNR. 214 BNR. 18

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1950.

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

901 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

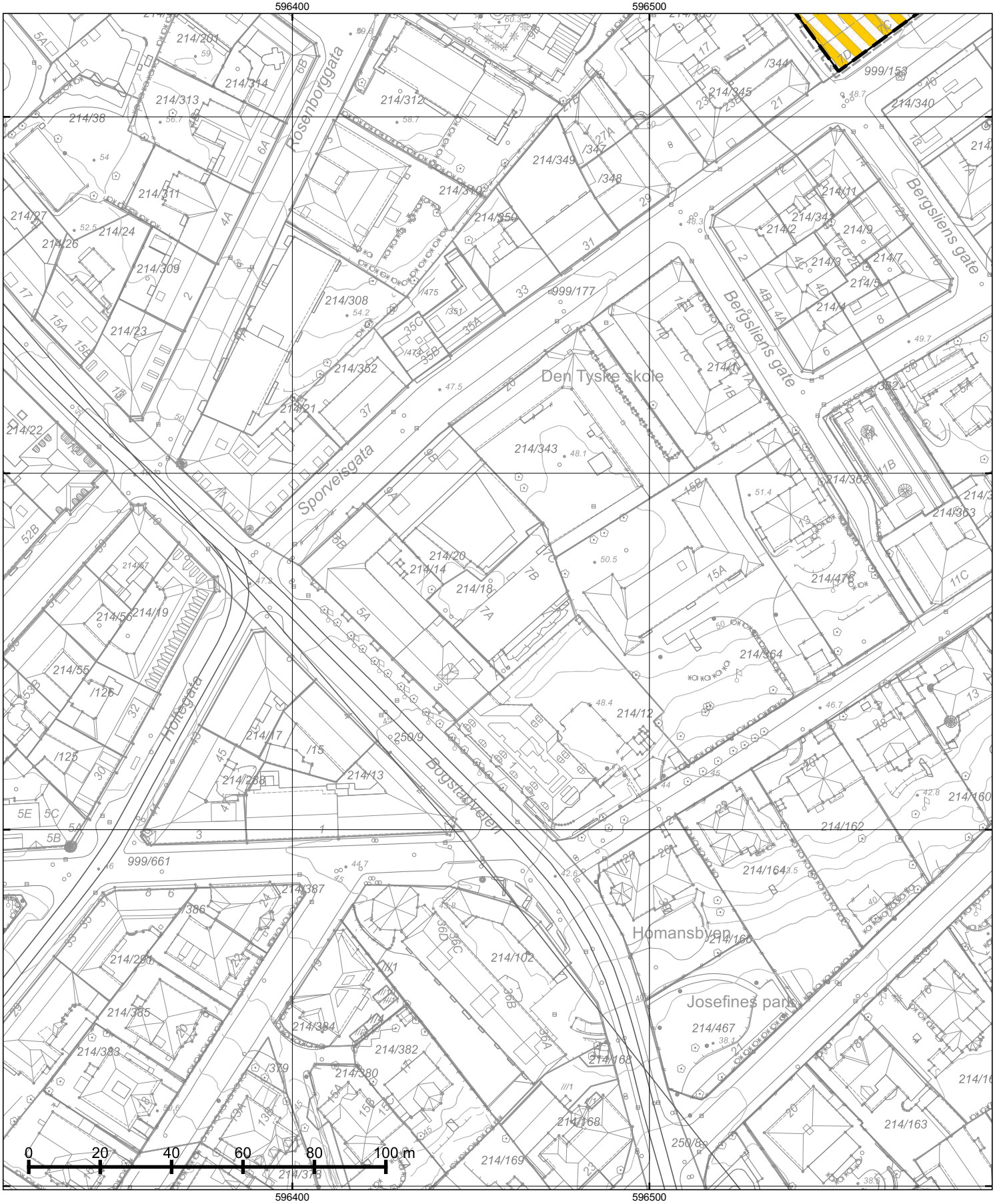
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

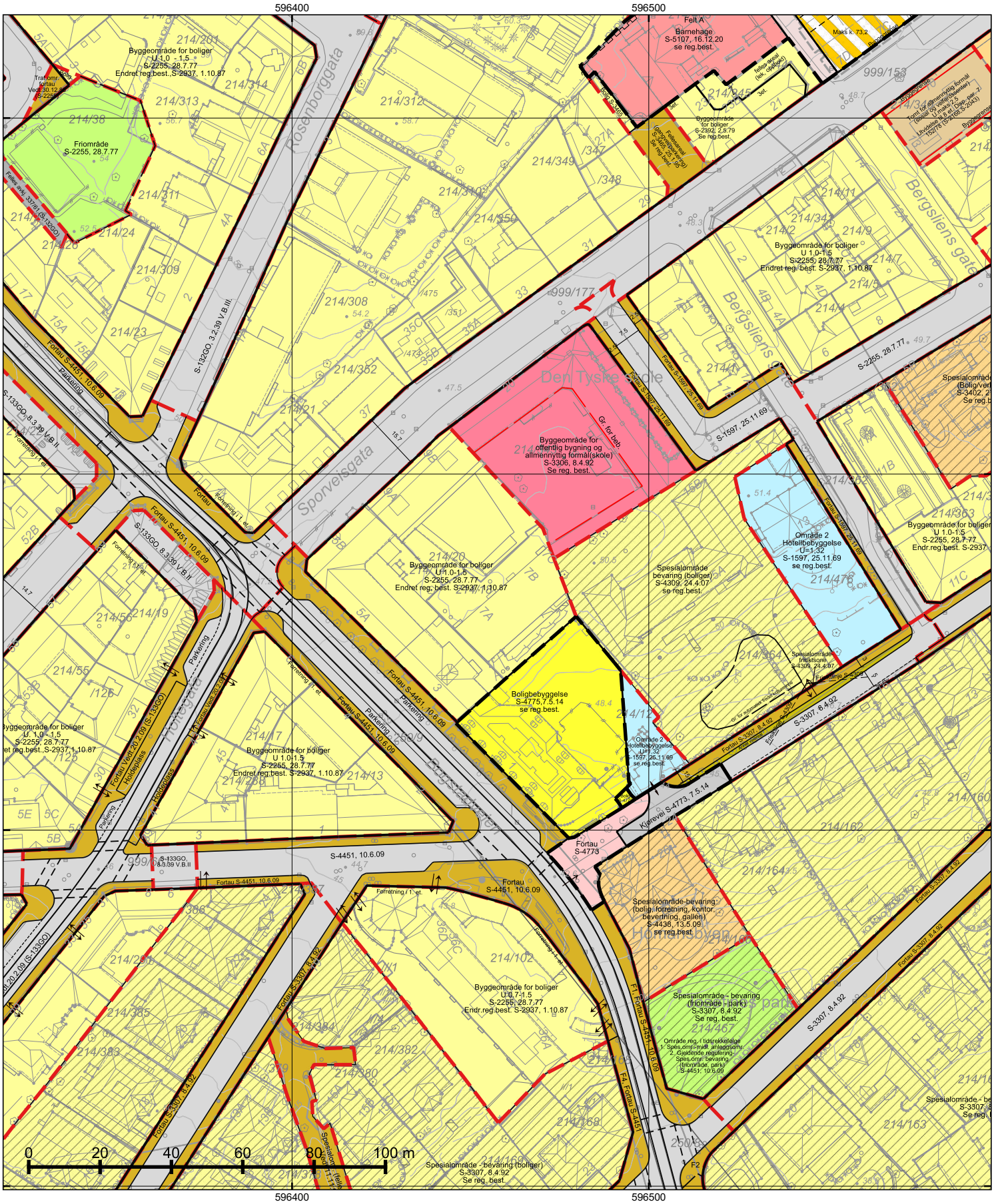
Reguleringskart

– 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: 162493/ 86539049
Deres ref.:
Adresse: Bogstadveien 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/18

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


596400
596500
6644400
6644300
6644200
6644100
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde S-2255, 28.7.77
Felt A Barnehage S-5107, 16.12.20 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for offentlig bygning og allmennyttig formål(skole) S-3306, 8.4.92 Se reg. best.
Boligbebyggelse S-4775,7.5.14 se reg.best.
Område 2 Hotellbebyggelse U=1.32 S-1597, 25.11.69 se reg.best.
Spesialområde bevaring (boliger) S-4209, 24.4.07 se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor bevertning, galleri) S-4438, 13.5.09 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (friområde - park) S-3307, 8.4.92 Se reg. best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937
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 boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.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 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 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 144 - Forr./bolig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

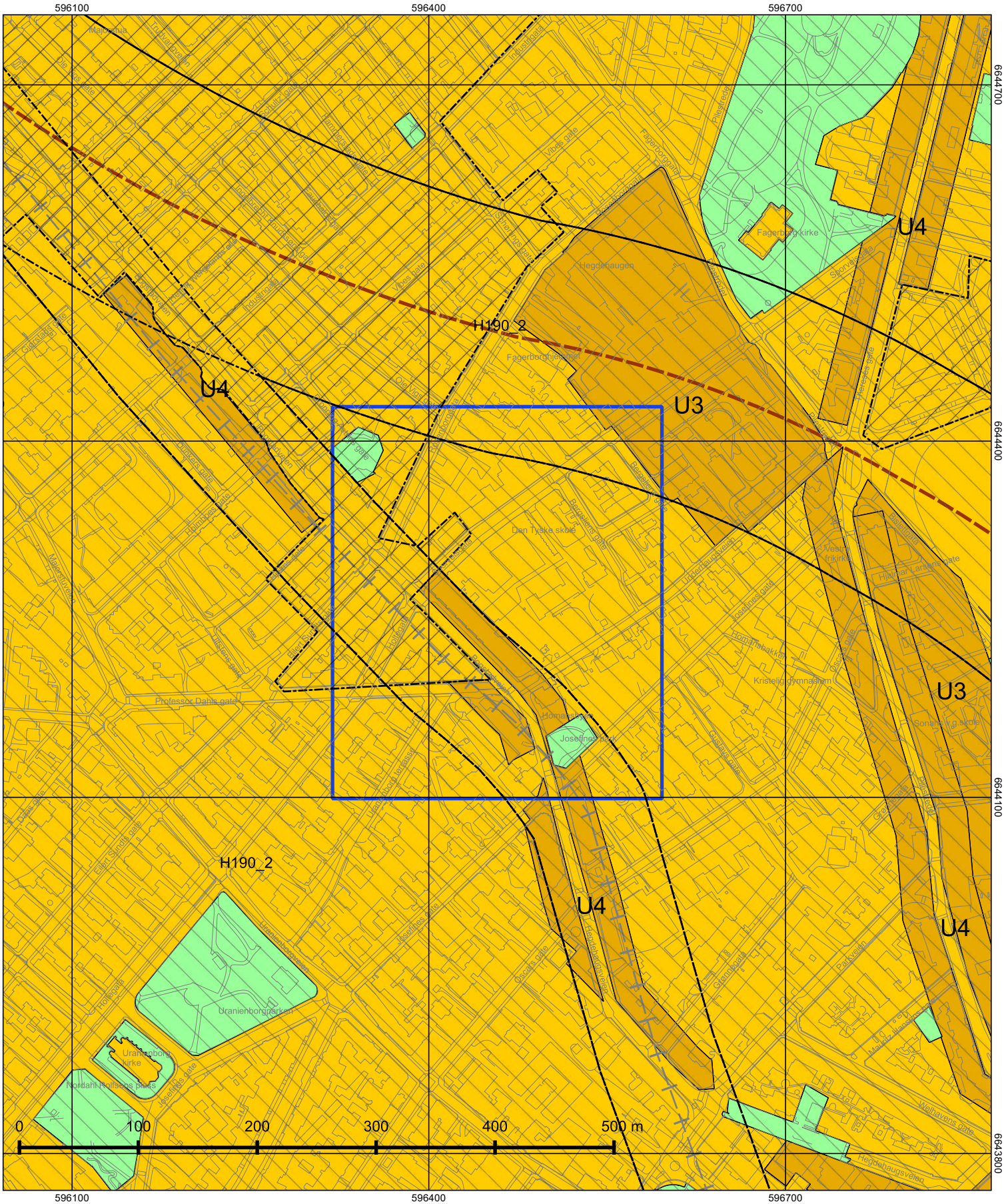
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162493/86539049
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



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 7A, 0355 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 18, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260501

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768
E-post: jorgen.swensen@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.
