NORDVIK

Bogstadveien 30A

32 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Bogstadveien 30A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
65	Vedlegg
138	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker leilighet i 4. etasje med heisadkomst - Påkostet 2023 - Felles takterasse - V.vann, fyring og internett inkl.

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**14 963,-**
Totalpris	**3 914 963,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 454,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Aksje**

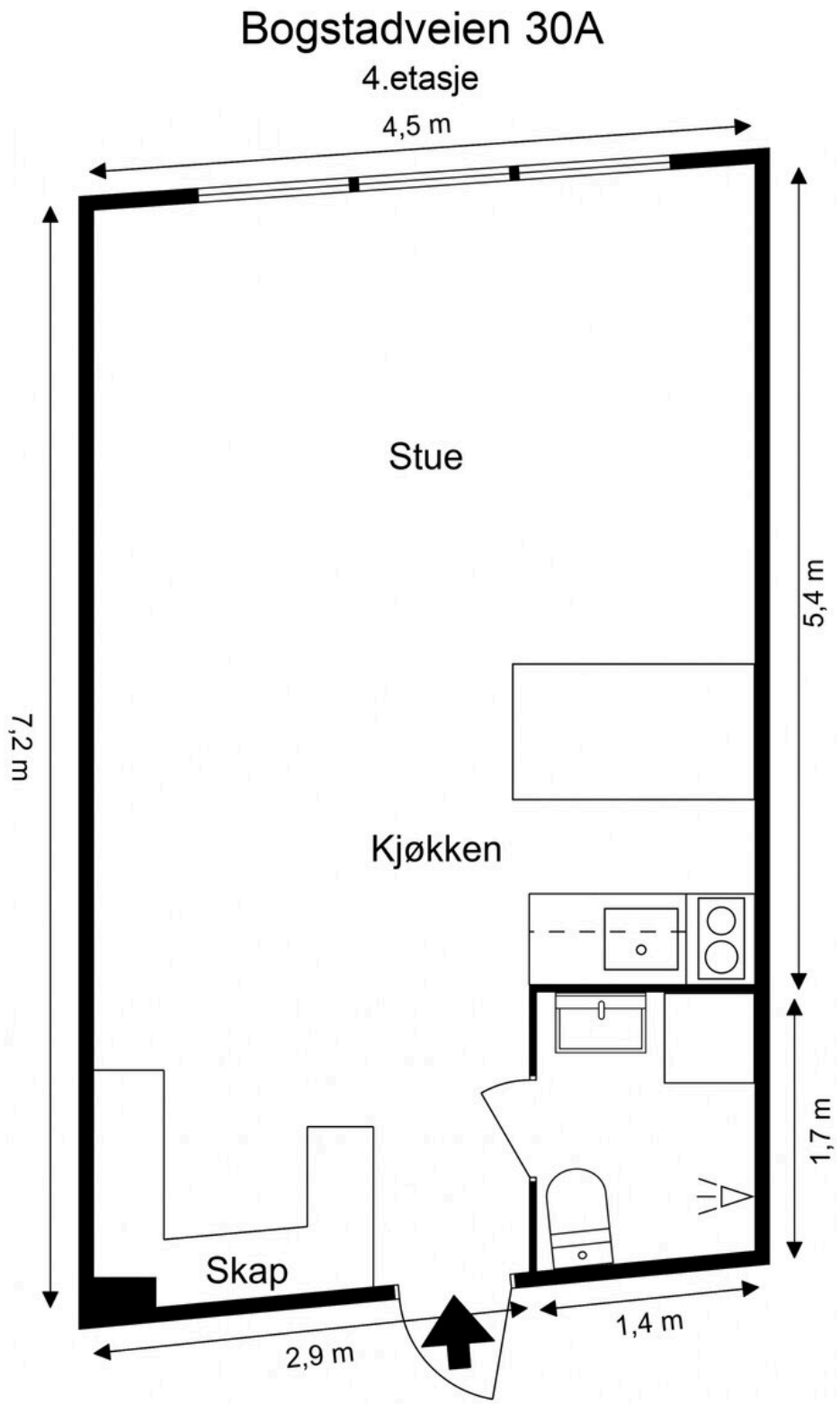
Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne lekre og nyoppussede leiligheten i byggets 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten ligger svært sentralt til i hjertet av Majorstuen, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen byr på en moderne og arealeffektiv planløsning, og passer perfekt for deg som er på utkikk etter din første bolig. Her får du et lekkert kjøkken fra 2023 i åpen løsning mot stuen med gode og fleksible innredningsmuligheter, et tidløst flislagt bad og en innbydende entré med god oppbevaringsplass.

- Heisadkomst
- Nytt gulv 2023
- Delikate fargetoner
- Fantastisk felles takterrasse
- Lekkert kjøkken fra 2023
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Svært attraktiv og sentral beliggenhet med "alt" rett utenfor døren

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 2 kvm



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
























Electrolux
PERFECTCARE 700



Boligen ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst.





Her bor du midt i byens mest populære handlegate Bogstadveien, med butikker, kaféer, restauranter og kollektivtilbud rett utenfor døren.

Kollektivtilbudet er svært godt, med flere trikke- og bussforbindelser fra Bogstadveien og Majorstuen. Majorstuen fungerer som et viktig kollektivknutepunkt, med hyppige avganger.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0383/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Hilde Dyngvold

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
4 539,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 424,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 963,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 463,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 914 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 924 463,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entre, kjøkken, stue og bad.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av aksjelagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på ca. 2 kvm.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Kjøkken/stue: Parkett på gulv, flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Det er integrert, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap er integrert i kjøkkenøy. Oppvarming via radiator. Takhøyde målt til ca 2,61 m.

Bad: Flis på gulv, og flis, malt overflate og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, wc og åpen dusj med dusjforheng.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av støpejern, plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
- Vannledninger av kobber, plast (rør i rør). Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
- Vannbåren varme via radiator.
- Mekanisk avtrekksventilasjon. Boligen er tilknyttet felles avtrekk for kjøkken og bad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
· Påkostet kjøkken 2023
· Ny parkett 2023

Arbeid utført i regi av Aksjelag:
2024:
· Selskapet har i løpet av året foretatt en oppgradering av fellesområdet i oppgang B
· gjennomført reparasjon av en vannskade i oppgang A
· Skadedyr bekjempelse
· Oppgradering strømtavle
· Byttet lensepumpe i teknisk rom
· Rep av boder
· Utbedring av pumper
· Skiftet pumpe i heissjakt

2023:
· Rørfornying avløp
· Tette avløpsrør
· Utbedring fuktskader
· Dører
· Elektrikerarbeider
· Serviceoppdrag låser
· Etterkontroll inneklima
· Montert skifer
· Innfelling av panel
· Rep av ståldør i kjeller
· Innfresing av ringeklokkesentral
· Maling av inngangsdør
· Tømt, spylt og rengjort pumpekum

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Slukrist skiftet juli 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Selger har byttet slukristen (den synlige risten på toppen av sluket) i juli 2026, utført av eier. Selger har ikke utført arbeid på selve sluket, klemringen, membranen eller tettesjiktet. Selger kjenner ikke til om dette er fornyet eller oppgradert av tidligere eiere.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2026: Elektriker EL Alliansen AS skiftet termostat for varmekabler på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 15.08.2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2023: Rørlegger NGF Rørservice AS installerte oppvaskmaskin, kjøkkenkran og vannstoppventil (WaterGuard) på kjøkken.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Juli 2023: Lagt parkett i hovedrom. Utført av eier. August 2023: Skiftet kjøkkeninnredning (IKEA) med unntak av overskap og ventilator over koketopp, som er beholdt med nye fronter. Montert av eier. Rørleggerarbeid i forbindelse med kjøkkenet, se svar under vann/avløp.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Takstmann påviste svertesopp på badet ved befaring 25. september 2026 i dusjen. Selger har behandlet de berørte områdene med Premisan Pluss Sopp & Mugg Fjerner etter befaringen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Selger har observert skjeggkre i leiligheten før behandling. Anticimex behandlet alle enheter og fellesarealer i bygget mot skjeggkre 17. september 2025, etter avtale inngått av aksjeselskapet. Næringslokalene var behandlet på forhånd. Selger har ikke observert skjeggkre eller andre skadedyr i boligen etter behandlingen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Radiatoren i leiligheten har ikke gitt tilstrekkelig varme siden januar 2026. Radiatoren er en del av byggets felles varmeanlegg. Styret fulgte opp saken. Defekte utefølere på varmesentralen ble byttet, og temperaturen fra fjernvarmeleverandøren ble justert, men problemet vedvarte. Selger fikk utlånt en elektrisk varmeovn som midlertidig løsning. Ifølge styrets årsberetning for
2025 har det vært mange kalde radiatorer i bygget, og anlegget skulle tømmes og renses sommeren 2026. Per 27. september 2026 er dette ikke utført, og styret har opplyst at de er i siste runde med å avklare type utførelse. Selger kjenner ikke til tidspunkt eller eventuell kostnadsfordeling.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved selgers kjøp i 2023 var boligen oppgitt med 32 m² i salgsoppgaven. Tidligere eier har opplyst at boligen ble oppgitt til 33 m² da han kjøpte den. I 2018 lot styret i AS Bogstadveien 30 Byggeselskap utarbeide en oppmålingsrapport for bygget, der eierne ble bedt om å kontrollere tegningsgrunnlaget. Selger kjenner ikke til hvilket areal
rapporten oppgir for leiligheten. Takstmann målte opp boligen ved befaring 25. september 2026, se tilstandsrapport.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Selger er kjent med følgende forhold som kan påvirke fellesutgiftene: 1. Vann- og avløpsrør: I innkallingen til generalforsamlingen 25. juni 2025 orienterte styret om at byggets vann- og avløpsrør i hovedsak er rundt 70 år gamle og har gitt mange vannlekkasjer. Prosjektet ble da estimert til rundt 8 millioner kroner, med forslag om innbetaling fra aksjonærene på 30 000 kroner per enhet, og det ble vurdert å installere egen varmtvannsbereder i hver leilighet. Ifølge styrets årsberetning for 2025 (datert 26. mai 2026) er det nå budsjettert med utbedring av avløpsrør med strømpeløsning og sirkulasjonsledning for varmtvann, med et samlet estimat på ca. 6,5 millioner kroner. På generalforsamlingen 4. juni 2026 ble det orientert om at arbeidet antakelig gjennomføres i løpet av 2027. Selgers inntrykk fra samme generalforsamling var at flertallet av aksjonærene ikke ønsket egne varmtvannsberedere. Selger kjenner ikke til endelig vedtak om prosjektets omfang, innbetaling eller finansiering. 2. Radiatorer: Ifølge årsberetningen for 2025 har det vært mange kalde radiatorer i bygget, og radiatorene skulle tømmes og renses sommeren 2026. Per 27. september 2026 har styret opplyst at de er i siste runde med å avklare type utførelse. Selger kjenner ikke til tidspunkt, kostnader eller kostnadsfordeling. 3. Selskapets økonomi: Ifølge årsberetningen for 2025 har selskapet en underbalanse (negativ egenkapital) på kr 5 072 959. Selskapet har en budsjettplan for nedbetaling av gjeld på minimum 1 million kroner per år, og styret opplyser at aksjonærene ved avvik fra budsjettplanen kan bli tilleggsfakturert for likviditetstilskudd. Selger anbefaler at kjøper innhenter oppdatert informasjon fra styret eller forretningsfører.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring for utskifting av termostat på badet i 2026.

I tillegg foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn i 2023. Det ble registrert avvik ved tilsynet, men disse er utbedret samme år og saken er avsluttet. Det foreligger dokumentasjon på utbedringen.

Bygningssakkyndig
Tommy Skare

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller. Bygning opprinnelig oppført i 1952 i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Støpt betongsåle, grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og mur, utvendig pusset og malt eller forblendet. Pulttak tekket med papp/folie ikke besiktiget av takstmann. Etasjeskille av betong, med elektriskgulvarme på bad.

Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. fra 1999
Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB

Bygningsdeler som har fått TG2:
Avløpsrør - Grunnet avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger - Grunnet stoppekran er utenfor leilighet - Grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Vannbåren varme - Grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Ventilasjon - grunnet ventilasjonsaggregatet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Våtrom - Overflate vegg/himling - Grunnet manglende overflatebehandling på underside av dørblad og start på svelling i nedre del av dørblad. - Grunnet misfarging, svertesopp på overflate/fuge
Våtrom - Overflate gulv - Grunnet misfarging, svertesopp på overflate/fuge - grunnet utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
Våtrom - Sanitærutstyr - Grunnet riss/sprekker i servant - grunnet fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.
Våtrom - Dokumentasjon - Grunnet dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Grunnet observert tegn til at mebranen har løsnet fra slukmansjett.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral. TG-IU: Anlegget er ikke inspisert siden anlegget står i fellesareal og ikke er tilgjengelig for kontroll.
Varmtvannsbereder. TG-IU: Varmtvannsberederen er ikke Inspisert siden berederen står i fellesarealet og ikke er tilgjengelig for kontroll.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - Grunnet undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.
- Gulvvarme bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 000 kWh og kostnader på ca. 5 500 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 454,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, tv, internett, betjening fellesgjeld, forretningsførsel, gårdsforsikring og kommunale avgifter m.m.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Husleie A- konto: 4 557,-
Renovasjon: 267,-
Kabel TV/bredbånd: 630,-

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring samt eventuelle ønskede abonnementer og tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 184 394,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 737 576,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er selskapets leverandør av internett. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
AS Bogstadveien 30 Byggeselskap består av 68 boliger og 12 næringslokaler. Selskapet har en aksjekapital på kr 131.400 fordelt på 1.314 aksjer, hver på kr 100.

Styrets leder: Hans Otto Meyer.
Det er felles sykkelparkering i kjeller.
Selskapet har felles takterasse til nytte for beboere.

Brannforskriftene krever at selskapet holder oversikt over beboere i eiendommen. Ved utleie plikter aksjonærene å meddele Byggforvaltning AS om leietakere i boligen.

Aksjelaget har tidligere vært involvert i en rettstvist mellom enkelte aksjonærer og styret. Saken gjaldt blant annet hvordan selskapet skulle klassifiseres; aksjeselskap eller boligaksjeselskap, hvordan felleskostnader skulle fordeles, samt om tidligere økninger og etterberegninger av husleie og særkostnader var gyldige. Saken ble endelig avgjort i Borgarting lagmannsrett, og Høyesterett avviste senere anke. Retten fastslo at selskapet er et boligaksjeselskap, og at flere av de tidligere etterberegningene og økningene av felleskostnader var helt eller delvis urettmessige. Det ble også slått fast at endringer i fordelingen av kostnader ikke kan gjøres uten avtale med berørte aksjeeiere. Et sentralt spørsmål var også om beboerne kunne bli skattemessig belastet for differansen mellom betalte felleskostnader og markedsleie. Etter rettens avklaring har Skatteetaten presisert at dette ikke skal medføre slik beskatning. Saken anses derfor som avklart. I etterkant er det vedtatt en ny og lovmessig fordeling av felleskostnader, gjeldende fra 1. mai 2023, og selskapet har inngått forlik med tidligere styre.

Oppsummering av styrets arbeid i 2025 – hentet fra årsberetningen for 2026:
- Det er gjennomført utbedringer av begge heisene etter kontrollrapporter fra Heiskontrollen.
- Det har vært enkelte tilfeller av vannlekkasjer, som er blitt utbedret. I tillegg har det vært noen utfordringer med kalde radiatorer, arbeidet skal følges opp og utbedres.
- Selskapet har to leiligheter som ble ferdigstilt for utleie juni 2026, hvor tidligere Balkebyklinikken holdt til.

Fremtidige planer og vedlikehold i selskapet
Vann- og avløpsrør: Bogstadveien 30 har i hovedsak vann- og avløpsrør som er rundt 70 år gamle. Styret har derfor vurdert det som nødvendig å utbedre rørsystemet for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og skader. Et slikt prosjekt krever grundig planlegging og gode alternative løsninger for beboerne som blir berørt mens arbeidene pågår. Det har også vært vurdert om det er hensiktsmessig å installere varmtvannsberedere i de enkelte leilighetene. Prosjektet ble tidligere estimert til om lag kr 8 millioner, med et forslag om innbetaling på kr 30 000 per enhet.

I henhold til styrets årsberetning for 2025, datert 26. mai 2026, er det budsjettert med utbedring av avløpsrørene ved bruk av strømpeløsning, samt etablering av sirkulasjonsledning for varmtvann. Det samlede kostnadsestimatet er oppgitt til ca. kr 6,5 millioner. På generalforsamlingen 4. juni 2026 ble det orientert om at arbeidene antakelig ville bli gjennomført i løpet av 2027. Styret opplyser per 1. oktober 2026 at arbeidene vil gjennomføres over tid, og at det planlegges spyling og strømpemontering fortløpende der dette lar seg gjøre. Det er foreløpig ikke endelig avklart hvordan vannrørene skal håndteres, men etablering av sirkulasjonsledning for varmtvann er det mest sannsynlige alternativet. Finansieringen er heller ikke endelig avklart. Det kan bli aktuelt med låneopptak, alternativt at kostnadene dekkes over tid gjennom den løpende driften.

Radiatoranlegget: I henhold til årsberetningen for 2026 har det vært utfordringer med flere kalde radiatorer i bygget. Det ble derfor planlagt at radiatoranlegget skulle tømmes og renses sommeren 2026, før fyringssesongen startet. Per 27. september 2026 opplyste styret at de var i sluttfasen med å avklare hvilken løsning som skulle benyttes for å utbedre problemet. Styret opplyser per 1. oktober 2026 at arbeidet nå er bestilt og gjennomføres ved montering av renseanlegg. Arbeidet utføres i disse dager, før fjernvarmen settes på. Vaktmester og rørlegger vil følge opp anlegget videre og foreta nødvendige tiltak i de leilighetene hvor det fortsatt er behov for dette.

Felleskostnader og løpende vedlikehold: Styret opplyser videre at budsjettet vil bli gjennomgått på et senere tidspunkt, og at felleskostnadene normalt justeres årlig i tråd med borettslagets faktiske utgifter. Det må forventes at vedlikeholdsarbeid vil pågå løpende, både som følge av byggets alder og for å forebygge større skader og kostnader.

Forretningsfører
Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 12 250 000,- pr. 24.09.2026.
Andel fellesformue er kr 62 620,03- iht. fjorårets likningsoppgave (2025).

Selskapets formue og gjeld fordeles ikke på aksjonærene basert på areal/husleie e.l. men iht. antall aksjer som leieretten er knyttet til. Selskapets gjeld er med det ikke fordelt på den enkelte aksjonær.

Lånenummer: , Handelsbanken
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.09.2026: 6.50% pa.
Lånet har løpetid til oktober 2029 ihht til gjeldende nedbetalingsplan. Det vil da (i følge Handelsbanken) bli foretatt en refinansiering av restgjelden.
Flytende rente.
IN-Ordning: Nei.

Selskapet har en årlig budsjettplan for nedbetaling av gjeld på minimum kr 1 000 000. Ved avvik fra budsjettplanen kan det være nødvendig for selskapet å tilleggsfakturere aksjonærene for å tilføre likviditet etter regnskapsårets utgang. Dette for å sikre at selskapet kan oppfylle sine økonomiske forpliktelser overfor banken.

Selskapet har en kassakreditt på 2 MNOK per 23.09.2026 som ikke er benyttet. Renten på kassakreditten er p.t. 8,75% per år og provisjon på 0,25% per kvartal.

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapet hadde et positivt årsresultat på kr 1 429 766 i 2025, mot kr 2 115 163 i 2024. Resultatet er redusert med ca. kr 685 000 sammenlignet med året før. Leieinntektene var samtidig relativt stabile og økte fra kr 7,80 mill. i 2024 til kr 7,84 mill. i 2025. Resultatnedgangen skyldes i hovedsak økte felleskostnader og driftskostnader, mens rentekostnadene var noe lavere enn året før. Overskuddet overføres til dekning av udekket underskudd. Selskapet har en underbalanse på kr 5 072 959,-.

I henhold til telefonsamtale med forretningsfører den 29.09.2026 foreligger det ikke noe budsjett for 2026 d.d.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- §4Enhver overdragelse av aksjer må godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring
Fremtind Forsikring (Sparebank 1 Skadeforsikring)
Polisenr. 26750498

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 216 kvm (Festetomt)
Velholdt og pent opparbeidet tomt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 625 600,- pr. år
Festekontrakt datert: 16.11.1950
Festetid: Eiendommen står på festet grunn. Festeavtalen løper til 2040.

Årlig festeavgift kr 625 600,- betales gjennom husleien i henhold til AS Bogstadveien 30 Byggselskap sitt årsregnskap pr. 31.12.25.

Regulering av festeavgift: Regulering av festeavgiften skal skje hvert 10.år. Siste regulering fant sted for 2022. Neste regulering skal skje fra 1.januar 2032. Hvilke rettigheter avtalepartene i festeforholdet vil ha ved utløpet av festekontrakten i 2040 vil bero på lovgivningen og bruken av eiendommens arealer ved festeavtalens utløp.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet midt på Majorstuen, med Bogstadveien rett utenfor døren. Bogstadveien er en av Oslos mest populære handlegater og byr på et stort og variert utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Her er det kort vei til det meste man trenger i hverdagen, samtidig som området har et levende og urbant bymiljø.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med trikk, buss og T-bane fra Majorstuen stasjon.

Fra eiendommen er det også kort vei til Frognerparken, som byr på flotte rekreasjons- og friluftsområder, turveier og grønne omgivelser.

Like i nærheten ligger Valkyrien, som på kort tid har blitt et naturlig møtested for både beboere og besøkende. Bak den klassiske bygårdsfasaden på Valkyrie plass finner man et moderne byrom med nøye utvalgte butikker, spisesteder og opplevelser fordelt over flere plan. Her møtes historisk arkitektur og moderne byliv i en helhetlig kombinasjon av handel, servering og bolig.

Med et areal på rundt 6 500 kvadratmeter tilbyr Valkyrien en inspirerende handleopplevelse med både kjente merkevarer og unike konsepter. Blant aktørene finner man bl.a Moniker, Moniker Sport, Moniker Man, & Other Stories m.m. Serveringstilbudet dekker et bredt spekter av matopplevelser, fra rask lunsj til smakfulle middager, med blant annet Sabrura, Lett og Kanelsnurren. Vinmonopolets spesialbutikk tilbyr også et tilpasset utvalg for nabolaget.

Valkyrien kombinerer handel, mat og byliv på en naturlig måte og har blitt et pulserende knutepunkt i hjertet av Majorstuen. Sammen med Bogstadveien, Majorstuen stasjon og nærheten til Frognerparken gir beliggenheten et attraktivt utgangspunkt for et urbant og komfortabelt hverdagsliv.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Bogstadveien, kun 1 minutt gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1N, 2N og 11N.

Nærmeste trikkeholdeplass: Bogstadveien, kun 1 minutt gange fra leiligheten. Her passerer linje: 11 og 19.

Nærmeste T- banestasjon: Majorstuen, ca 8 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger Nationaltheatret stasjon og Oslo S innen kort rekkevidde hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert i 30.11.1954. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det følgende dokumenter på eiendommen:
Ferdigattest vedrørende vedlikehold og utbedring bygård datert 29.11.2011.
Ferdigattest vedrørende installasjon av ventilasjonsanlegg datert 08.02.2024.

Det er gitt brukstillatelse for sammenslåing av hybler i askjelaget datert 27.05.2002, saken er henlagt 08.03.2013 uten ferdigattest.

Sluttnotat (henleggelsesnotat) blir vanlig utover 2000-tallet, hvor Plan- og bygningsetaten igjen begynte å rydde opp i saker som ikke var avsluttet. Dette dokumentet stadfester at Plan- og bygningsetaten henlegger saken uten ferdigattest da enten tillatelsen, igangsettelsestillatelsen (IG) eller brukstillatelsen er eldre enn en viss tid, og Plan- og bygningsetaten ikke har mottatt noen anmodning om ferdigattest på saken. Det kan være flere grunner til at saken henlegges, men som oftest henlegges saken uten ferdigattest da det ikke er fare for liv og helse, og Plan- og bygningsetaten ikke ønsker å bruke ressurser på å forfølge saken.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger i henhold til reguleringsplan: S-2255, endret reg. bestemmelse: S-2934. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Pågående plansaker i nærområdet:
Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.04.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06836
Status: Saken er avsluttet
Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en ny boligblokk og parkeringsanlegg, som vil gi anslagsvis 32 nye leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med maksimalt seks etasjer, og eksisterende bygg i Holmboes gate er forutsatt videreført med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi utnyttelse, plassering og fotavtrykk til ny bebyggelse ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og vanskeliggjør god bokvalitet.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Bogstadveien 30 A - bruksendring av legekontor til to leiligheter - 3.etasje
Saksnummer: 2026/03572 - Byggesak
Mottatt sak: 27.03.2026
Status: Under behandling
Eksisterende legekontor lbakeføres l bolig og ominnredes l to leiligheter. Opprinnelig var de e hyblene 301, 302 og 303 før de ble bruksendret l legekontor i 1968.

Bogstadveien 30 B - Bruksendring av bod til bad
Saksnummer: 202553405 - Byggesak
Mottatt sak: 17.04.2025, Avsluttet: 04.12.2025
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/13668
Status: Saken er avsluttet
Søknaden gjelder bruksendring av bod til bad i leilighet med bruksnummer H0501, i Bogstadveien 30B, bydel Sentrum. Tiltaket medfører ingen utvendige endringer.

Industrigata 40 - utskifting av vinduer i karnapper
Saksnummer: 2025/17475 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Status: Under behandling
Søknaden innebærer fasadeendring, nærmere bestemt at vinduene i karnapper mot nordøst og sydøst, installert i senere tid, skiftes ut til vinduer bedre tilpasset de originale. Tiltaket er lokalisert i Industrigata 40, en boligbygning oppført i 1933, i bydel Frogner.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/37:
31.05.1951 - Dokumentnr: 301547 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,200
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
ANFØRT PRIORITET: FOR INNTIL 3280000

06.07.1954 - Dokumentnr: 306037 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Skoglund Peder A
Løpenr: 1168749
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
UTLEIER: BOGSTADVEIEN 30 BYGGESELSKAP AS
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 7,000
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,000
LEIE MOT INNSKUDD
MED FLERE BESTEMMELSER

06.03.1997 - Dokumentnr: 14162 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Tveito Tone
Født: 13/08-1963
Rettighetshaver: Winnem Hege Elisabeth
Født: 10/08-1971
FRAMLEIEAVTALE
Gjelder avtale: 306037/1954
Leietid 5 år
Fra dato 01/05/1996 TIL 30/04/2001
Leie 13.000 pr. mnd

02.02.1998 - Dokumentnr: 5895 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Grant Thornton Statsaut Revisorer D
Org.nr: 965 389 873
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
Leietid 10 år deretter oppsigelsesfrist.
Fra dato 31/12/1997 Leie 500.000 pr. år
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om regulering av leien
Areal ca 1000 m2
Med flere bestemmelser

20.01.2000 - Dokumentnr: 3968 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Eba Eiendom Ans
Org.nr: 975 259 471
LEIEAVTALE
Fra dato 01/07/1998
Leie 356.700 pr. år
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

10.12.2002 - Dokumentnr: 81292 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bogstadveien 30 Eiendom AS
Org.nr: 990 554 323
LEIEAVTALE
Fra dato 02/09/2002
Leie 194.640 pr. år
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Prior.vik. for panteheftelser med Sparebankkkreditt as som
rettighetshavere

Transport av rettighet
Fra: Tordenskioldsgate 6 AS
Org.nr: 977 045 215
Til: Bogstadveien 30 Eiendom AS
Org.nr: 990 554 323

10.12.2002 - Dokumentnr: 81334 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bogstadveien 30 Eiendom AS
Org.nr: 990 554 323
LEIEAVTALE
Fra dato 02/09/2002
Leie 23.400 pr. år
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Prior.vik. for pengeheftelser med Sparebankenes Kredittselskap as
---
Transport av rettighet
Fra: Tordenskioldsgate 6 AS
Org.nr: 977 045 215
Til: Bogstadveien 30 Eiendom AS
Org.nr: 990 554 323

16.05.2006 - Dokumentnr: 34033 - Leieavtale
Gjelder feste
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/01-2006
Leie: NOK 16 500 pr. mnd
Rettighetshaver: Tveito Tone
Født: 13/08-1963
Med flere bestemmelser

06.12.2016 - Dokumentnr: 1133170 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bogstadveien 30 Eiendom AS
Org.nr: 990 554 323
Gjelder leiekontrakt for butikklokale nr. 1 i 1. etasje
Bestemmelse om overdragelse
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

03.05.1861 - Dokumentnr: 919858 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

31.05.1951 - Dokumentnr: 301547 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde

31.05.1951 - Dokumentnr: 301547 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,200
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
ANFØRT PRIORITET: FOR INNTIL 3280000

05.06.1953 - Dokumentnr: 301625 - Erklæring/avtale ang. begrensninger i utleiemulighetene

05.06.1953 - Dokumentnr: 301626 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 214 bnr 36.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1861 - Dokumentnr: 900006 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L. NR. 42 C

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 708,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 539,-

Samlet skal selger betale kr. 116 047,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bogstadveien 30A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

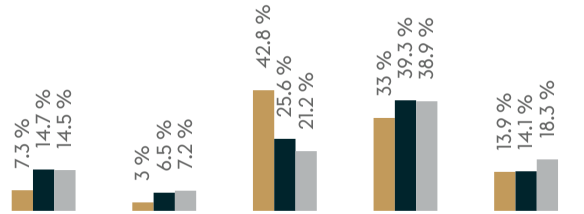
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Bogstadveien	Linje 11, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegde...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

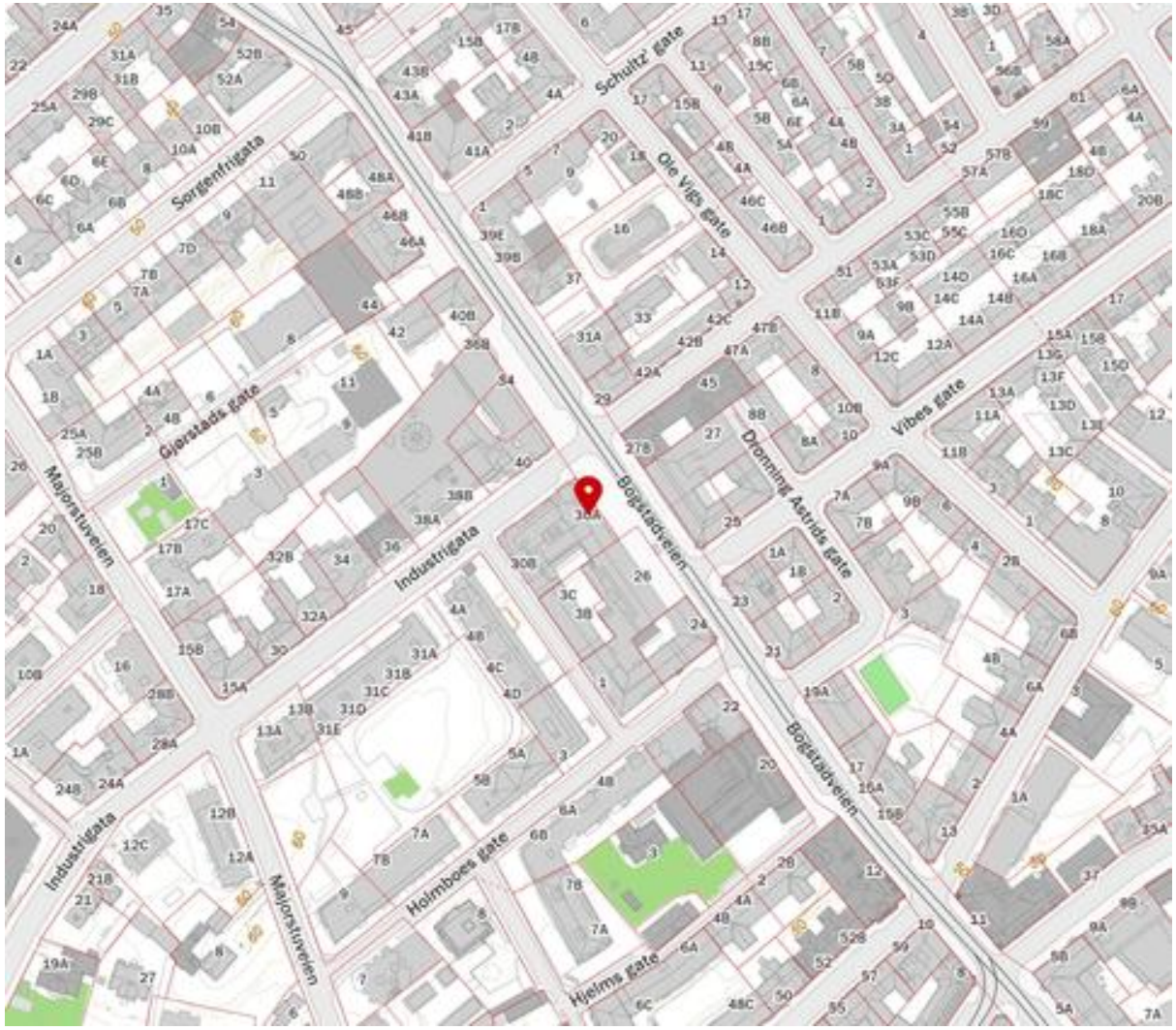
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bogstadveien 30A
0355 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1952
BRA:	34 m^2
BRA-i:	32 m^2
Rapportdato:	27.9.2026 (Gyldig til 27.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	8	1	3

Tommy Skare
Bygningssakkyndig
Fidens

tommy@fidens.no
+47 97261830

Bogstadveien 30A
0355 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet observert tegn til at mebranen har løsnet fra slukmansjett.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- grunnet avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- grunnet stoppekran er utenfor leilighet - grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- grunnet ventilasjonsaggregatet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- grunnet manglende overflatebehandling på underside av dørblad og start på svelling i nedre del av dørblad. - grunnet misfarging, svertesopp på overflate/fuge
Våtrom - Overflate gulv	- grunnet misfarging, svertesopp på overflate/fuge - grunnet utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Sanitærutstyr	- grunnet riss/sprekker i servant - grunnet fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom - Dokumentasjon	- grunnet dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-IU: Anlegget er ikke Inspisert siden anlegget står i fellesareal og ikke er tilgjengelig for kontroll.
Varmtvannsbereder	TG-IU: Varmtvannsberederen er ikke Inspisert siden berederen står i fellesarealet og ikke er tilgjengelig for kontroll.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- grunnet undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2026

Rapportdato
27.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hilde Dyngvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Skare**	Telefon:	**+47 97261830**
Firma:	**Fidens**	Epost:	**tommy@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Folloveien 76, 1423 Ski**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Söderberg & Partners AS**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med 30 års erfaring.
Videreutdannet med Teknisk fagskole.

Egne premisser:

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bogstadveien 30A, 0355 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**37**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**413**		

Byggeår: **1952**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller.
Bygning opprinnelig oppført i 1952 i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Grunn og fundamenter:
Støpt betongsåle, grunnmur og bærende vegger av betong

Yttervegger:
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og mur, utvendig pusset og malt eller forblendet .
Vinduer i treramme med 2-lags glass.

Takkonstruksjoner:
Pulttak tekket med papp/folie ikke besiktiget av takstmann.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong, med elektriskgulvarme på bad.

Kjøkken/stue:
Parkett på gulv, flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt betong i himling
Det er integrert, platetopp, stekovn, oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap er integrert i kjøkkenøy,
oppvarming via radiator.

Bad:
Flis på gulv, og flis, malt overflate og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, wc og åpen dusj med dusjforheng.

Entre:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap og porttelefon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**32**	**32** Entre, bad, kjøkken, stue	**0** 0	**0**	**0**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**34**	**32**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det medfølger bod måles til ca 1,8m²

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. fra 1999 Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer skiftet i perioden 1999	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling
Måleresultat: Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Det er foretatt måling av gulvoverflater på utvalgte steder i stue/kjøkken: Retningsavvik: Målt til 4 mm på 2 meter. Totalt planavvik: Målt til 7 mm over hele rommet.

Oppsummering — TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige steder fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Kjøkken fra Ikea montert i 2023, opplyst av eier. Kjøkkeninredning med slette overflater, laminatbenkeplate med nedsenket oppvaskkum og etgreps blandebatteri. Det er integrert, platetopp, stekovn, oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap er integrert i kjøkkenøy,

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyde måles til ca 2,61cm	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Oppsummering **TG-2**

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at sameiet innhenter dokumentasjon og utføre en rørinspeksjon for å avklare behov for tiltak.

6.6 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Luke til fordeling av vannrør montert i himling på bad	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran er utenfor leilighet

Beskrivelse:
Det er ikke montert innvendig hovedstoppekran i boenheten. Leilighetens hovedstoppekran er plassert i himling i fellesareal/korridor på utsiden av leiligheten. Kranen sitter høyt og er kun tilgjengelig ved bruk av krakk, trappestige eller lignende hjelpemidler

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannledningene består av kobber og plast (rør-i-rør), og er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er ikke montert innvendig hovedstoppekran i boenheten; leilighetens hovedstoppekran er plassert i himling i fellesareal utenfor leiligheten og er kun tilgjengelig ved bruk av krakk eller stige. Dette gir dårlig mulighet for rask avstenging av vanntilførselen ved en lekkasje, med økt risiko for vannskade. Det er registrert avvik ved luke montert i himling på bad, og det mangler endestopper (varerørstetting) på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken, noe som kan hindre at en eventuell lekkasje ledes frem til lekkasjesikret sted. Deler av røranlegget har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer. Bygningsdelen er vurdert til tilstandsgrad 2, og forholdene bør følges opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av røranlegget på kort sikt for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannskader.

6.7 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2023	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Avvik utbedret i 2023 og sak avsluttet.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn i 2023. Det ble registrert avvik ved tilsynet, men disse er utbedret samme år og saken er avsluttet. Det foreligger dokumentasjon på utbedringen. Det kun fremlagt samsvarserklæring for bytte av termostat til bad i 2022.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**
Anticimex har sanert hele bygningen i 2025	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Eier har opplyst at Anticimex har utført sanering av hele bygningen i 2025.

6.9 Vannbåren varme TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. jevnlig tilsyn anbefales.

6.10 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Anlegget er ikke Inspisert da det ikke er tilgjengelig for kontroll. Derfor er det ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i fellesareal er dette aksjeboligselskapet sitt ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke Inspisert da den ikke er tilgjengelig for kontroll. Derfor er det ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i fellesarealet er dette aksjeboligselskapet sitt ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen er tilknyttet felles avtrekk for kjøkken og bad. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet et felles avtrekk for kjøkken og bad, hvor avtrekksluften føres ut via et felles anlegg som betjener flere rom eller boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen ved befaringen, og samtlige oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i byggeår og at anlegget er avhengig av felles drift utenfor den enkelte boenhets kontroll. Manglende vedlikehold av det felles anlegget kan over tid redusere luftkvaliteten og øke risikoen for fukt- og luktproblemer.

6.13 Våtrom — TG-3



Generell beskrivelse

Badet har flis på gulv, flis og malt overflate og våtromstapet på vegger. og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er renovert i 2004

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad
- baderomsdør har fuktskader

Beskrivelse:
Dør er plassert i våtsone.
Det mangler overflatebehandling over og under baderomsdør som har ført til fuktskader, døren bør overflatebehandles med en egnet maling.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene på badet har flis og malt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Baderomsdøren er plassert i våtsone, og det mangler overflatebehandling over og under døren, noe som har ført til fuktskader. Døren bør overflatebehandles med egnet maling. Dersom forholdet ikke utbedres, vil videre fuktpåkjenning kunne føre til ytterligere skader på døren og tilstøtende materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales overflatebehandling over og under baderomsdør med en egnet maling.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert stedvis løs mykfuge i overgang mellom vegg og innredning. Forholdet vurderes som et mindre vedlikeholdsbehov og har ikke vesentlig betydning for våtrommets funksjon på registreringstidspunktet. TG 1 er gitt da avviket er begrenset og ikke vurderes å medføre risiko for skadeutvikling.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Noe misfarging overflate fug i dusjsonen

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet på badet har flis som overflate med gulvvarme. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, hvor fallet er svakere enn anbefalt. Videre er det påvist noe misfarging på fugene i dusjsonen. I overgang mellom vegg og innredning er det stedvis løs mykfuge, vurdert som et mindre vedlikeholdsbehov. Svake fallforhold kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet, med økt fare for fuktbelastning over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er fall på gulv, men tilfredstiller ikke 1:50 i dusjsonen, badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefales det jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast, Støpejern**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt som gjelder minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel: Det er målt 13mm til sluk i dusjssonen, noe som ikke er tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er observert tegn til alderssvekkelse i sluksonen

Beskrivelse:
Det er observert tegn til alderssvekkelse i sluksonen, der slukmansjetten/membranen viser begynnende løsning og slitasje i materialet.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og sluk av plast og støpejern. Det er registrert alderssvekkelse i sluksonen, der slukmansjett/membran viser begynnende løsning og slitasje i materialet. Videre er det målt kun 13 mm høydeforskjell fra topp sluk til vanntett sjikt ved dør i dusjsonen, mot kravet om minimum 25 mm, noe som gir økt risiko for at vann kan trekke ut av våtsonen. Tettesjiktet har også nådd en alder som gir forhøyet risiko for skader og følgeskader. Samlet vurderes tettesjiktet å ha en tilstand som innebærer fare for fuktskade, og det anbefales at membran og tettesjikt utbedres/fornyes for å hindre fukt- og følgeskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet har fungert til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefales det jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.
om forholdet ikke blir utbedret anbefales det å sette inn et tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Dette kostnadsestimatet gjelder kun lokal utbedring av Tg3 avviket Ved en oppgradering av hele badet vil et kostnadsestimat ligge på 200 000 - 500 000-,

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Åpen dusj, Servant, Klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i servant
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Badet er utstyrt med åpen dusj, servant og klosett. Det er registrert skader på utstyr og innredning på badet.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hilde Dyngvold	9578-5993-4-3676137	2026-09-27 21:44:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0383/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 30A, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Hilde Dyngvold

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1887894
Forsikret i: JBF forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Slukrist skiftet juli 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Selger har byttet slukristen (den synlige risten på toppen av sluket) i juli 2026, utført av eier. Selger har ikke utført arbeid på selve sluket, klemringen, membranen eller tettesjiktet. Selger kjenner ikke til om dette er fornyet eller oppgradert av tidligere eiere.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2026: Elektriker EL Alliansen AS skiftet termostat for varmekabler på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 15.08.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2023: Rørlegger NGF Rørservice AS installerte oppvaskmaskin, kjøkkenkran og vannstoppventil (WaterGuard) på kjøkken.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Juli 2023: Lagt parkett i hovedrom. Utført av eier. August 2023: Skiftet kjøkkeninnredning (IKEA) med unntak av overskap og ventilator over koketopp, som er beholdt med nye fronter. Montert av eier. Rørleggerarbeid i forbindelse med kjøkkenet, se svar under vann/avløp.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Takstmann påviste svertesopp på badet ved befaring 25. september 2026 i dusjen. Selger har behandlet de berørte områdene med Premisan Pluss Sopp & Mugg Fjerner etter befaringen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Selger har observert skjeggkre i leiligheten før behandling. Anticimex behandlet alle enheter og fellesarealer i bygget mot skjeggkre 17. september 2025, etter avtale inngått av aksjeselskapet. Næringslokalene var behandlet på forhånd. Selger har ikke observert skjeggkre eller andre skadedyr i boligen etter behandlingen.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Radiatoren i leiligheten har ikke gitt tilstrekkelig varme siden januar 2026. Radiatoren er en del av byggets felles varmeanlegg. Styret fulgte opp saken. Defekte utefølere på varmesentralen ble byttet, og temperaturen fra fjernvarmeleverandøren ble justert, men problemet vedvarte. Selger fikk utlånt en elektrisk varmeovn som midlertidig løsning. Ifølge styrets årsberetning for 2025 har det vært mange kalde radiatorer i bygget, og anlegget skulle tømmes og renses sommeren 2026. Per 27. september 2026 er dette ikke utført, og styret har opplyst at de er i siste runde med å avklare type utførelse. Selger kjenner ikke til tidspunkt eller eventuell kostnadsfordeling.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved selgers kjøp i 2023 var boligen oppgitt med 32 m² i salgsoppgaven. Tidligere eier har opplyst at boligen ble oppgitt til 33 m² da han kjøpte den. I 2018 lot styret i AS Bogstadveien 30 Byggeselskap utarbeide en oppmålingsrapport for bygget, der eierne ble bedt om å kontrollere tegningsgrunnlaget. Selger kjenner ikke til hvilket areal rapporten oppgir for leiligheten. Takstmann målte opp boligen ved befaring 25. september 2026, se tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Selger er kjent med følgende forhold som kan påvirke fellesutgiftene: 1. Vann- og avløpsrør: I innkallingen til generalforsamlingen 25. juni 2025 orienterte styret om at byggets vann- og avløpsrør i hovedsak er rundt 70 år gamle og har gitt mange vannlekkasjer. Prosjektet ble da estimert til rundt 8 millioner kroner, med forslag om innbetaling fra aksjonærene på 30 000 kroner per enhet, og det ble vurdert å installere egen varmtvannsbereder i hver leilighet. Ifølge styrets årsberetning for 2025 (datert 26. mai 2026) er det nå budsjettert med utbedring av avløpsrør med strømpeløsning og sirkulasjonsledning for varmtvann, med et samlet estimat på ca. 6,5 millioner kroner. På generalforsamlingen 4. juni 2026 ble det orientert om at arbeidet antakelig gjennomføres i løpet av 2027. Selgers inntrykk fra samme generalforsamling var at flertallet av aksjonærene ikke ønsket egne varmtvannsberedere. Selger kjenner ikke til endelig vedtak om prosjektets omfang, innbetaling eller finansiering. 2. Radiatorer: Ifølge årsberetningen for 2025 har det vært mange kalde radiatorer i bygget, og radiatorene skulle tømmes og renses sommeren 2026. Per 27. september 2026 har styret opplyst at de er i siste runde med å avklare type utførelse. Selger kjenner ikke til tidspunkt, kostnader eller kostnadsfordeling. 3. Selskapets økonomi: Ifølge årsberetningen for 2025 har selskapet en underbalanse (negativ egenkapital) på kr 5 072 959. Selskapet har en budsjettplan for nedbetaling av gjeld på minimum 1 million kroner per år, og styret opplyser at aksjonærene ved avvik fra budsjettplanen kan bli tilleggsfakturert for likviditetstilskudd. Selger anbefaler at kjøper innhenter oppdatert informasjon fra styret eller forretningsfører.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0383/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hilde Dyngvold	**2026-09-27**

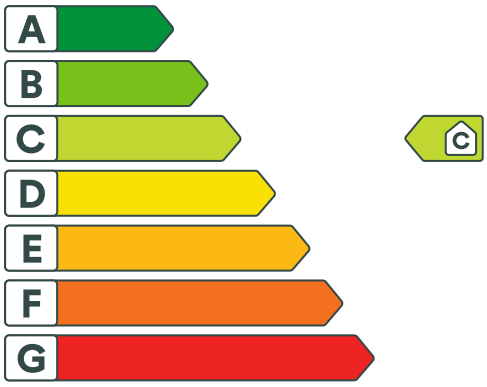
Identifikasjon

Hilde Dyngvold

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



Adresse	
Bogstadveien 30A, 0355 OSLO	
Dato for energimerking **26.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359894**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80514018**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
139,19

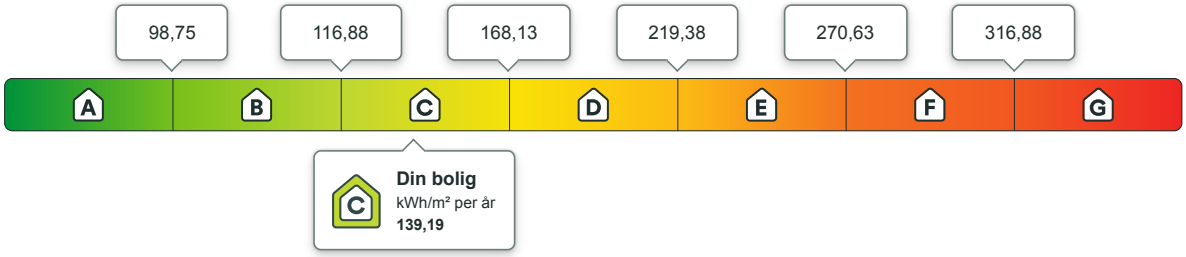
Bogstadveien 30A, 0355 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 390,23	**139,19**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bogstadveien 30A, 0355 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bogstadveien 30A, 0355 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C

0369 Oslo

Mail:

Deres ref.: 8-0383/26 Vår ref.: 800.545 Dato: 24. september 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Aksjeselskap

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

Aksjeeier

Gnr. / bnr:	214 / 37
Aksje:	1336
Leilighetsnummer	413
Aksjonær:	Hilde Dyngvold
Adresse:	Bogstadveien 30 A, 0355 Oslo

Økonomi

Husleie:	Husleie akonto kr. 5.454, - pr mnd (husleie kr 4.557,- + renovasjon kr 267,- + kabel-TV/bredbånd kr 630,-)
Pantsettelse:	Vedlagt panteutskrift pr 24.09.2026
Felles lån – vilkår- avdrag	Selskapets serielån med restgjeld kr. 12.250.000, - pr. 23.09.2026, det er kvartalsvis avdrag på kr 250.000, -
Kommentarer til lånet:	Lånet har løpetid til i oktober 2029 ihht gjeldende nedbetalinsplan, det vil da ifølge Handelsbanken bli foretatt en refinansiering av restgjelden. Renten på lånet er pt 6,50% Selskapet har en kassakreditt på kr. 2 mill, pr 23.09.2026 er det ikke trukket på kreditten Renten på kassekreditten er p.t. 8,75% pr år og provisjon på 0,25% pr kvartal
Planlagte oppgraderinger:	Det bes merke seg prosjekt vedr rørfornying, se protokoll fra generalforsamlingen den 4. juni 2026

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring
Polisenummer:	26750498

Styreleder

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

Andre relevante opplysninger

Forkjøpsrett/godkjenning:

Vi imøteser søknad om godkjennelse av overdragelse, jfr vedtektenes § 4, så snart kjøpekontrakt er inngått.

Andre forhold:

Etter dom i lagmannsretten er selskapet klassifisert som et boligaksjeselskap. Selskapet imøtekommer imidlertid ikke vilkårene for deltakerligning av aksjonærene. I denne forbindelse er driften av selskapet skattepliktig som et ordinært aksjeselskap og det anbefales derfor at man gjennomgår selskapets årsregnskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene basert på areal/husleie e.l., men iht. antall aksjer som leieretten er knyttet til. Pr 01.01.2026 var ligningsverdien pr aksje kr 62.620,03 (skatteoppgjøret 2025).
Prinsippene for husleiefordeling til dekning av selskapets kostnader mv ble vedtatt på ekstraordinær GF den 22. mars 2023
Brannforskriftene krever at selskapet holder oversikt over beboere i eiendommen. Ved utleie plikter aksjonærene å meddele Byggforvaltning AS om leietakere i boligen.

Festeavtale:

Eiendommen står på festet grunn. Festeavtalen løper til 2040.
Regulering av festeavgiften skal skje hvert 10 år. Siste regulering fant sted for 2022. Neste regulering skal skje fra 1. januar 2032
Hvilke rettigheter avtalepartene i festeforholdet vil ha ved utløpet av festekontrakten i 2040 vil bero på lovgivningen og bruken av eiendommens arealer ved festeavtalens utløp.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Eierskiftegebyr

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

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

Med vennlig hilsen

for

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter og Husordensregler
Innkalling til ekstraordinær Generalforsamling 22. mars 2023
Protokoll fra ekstraordinær Generalforsamling 22. mars 2023
Innkalling til Generalforsamling 4. juni 2026
Protokoll fra generalforsamling 4. juni 2026
Panteutskrift pr. 24.09.2026
Kopi av festekontrakt
Faktura for megleropplysninger

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aalls gate 17
0364 OSLO

Faktura

Deres ref 8-0383/26
Utskr.dato 24.09.2026
Vår ref Berit Nøstdahl
Kundenr 301838 Dato 24.09.2026
Fakturanr 17524 Forfall 05.10.2026
Leilighetskode

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, AS Bogstadveien 30 Byggeselskap Leil nr 413	1,00	3 766,40	25	3 766,40

Netto	3 766,40
Mva 25%	941,60
Total	4 708,00

5001.06.39139 4 708,00

05.10.2026

Kundenr: 301838
Fakturanr: 17524
Dato: 24.09.2026

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aalls gate 17
0364 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

0030183800000175249 4708 00 4 50010639139

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Majorstua
Sørkedalsveien 8C

0369

Deres ref.: 8-0383/26 Vår ref.: 545.01 Dato: 24. september 2026

Att: Camilla Holten

PANTEUTSKRIFT

Aksjeselskapet:

Selskap:	AS Bogstadveien 30 Byggeselskap	Org. nummer:	921 772 548
Adresse:	Bogstadveien 30, 0355 Oslo	Aksjer:	1336
Kommune:	Oslo	Gnr. /bnr.	214 / 37
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring	Polisenummer:	20642295
Forretningsfører:	Byggforvaltning AS	Org. nummer:	929 981 723

Aksjeinnehavet er registrert med følgende dokumenter:
Aksje 1336 Pålydende a kr. 100
Tilknyttet leierett til leilighet nr.: 413

Aksjonær:
Hilde Dyngvold f. nummer: 24.09.88

Hjemmelsnotering:
17. juli 2023

Noterte heftelser:

Dato	Rettighetshaver	Type pant	Prioritet	Beløp
17/7-23	DNB Boligkreditt AS	Pant i adkomstdok.		

For AS Bogstadveien 30 Byggeselskap
Med vennlig hilsen

Espen Andersen

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

VEDTEKTER

(med endringer sist av 18. juni 2014)

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

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

§ 7

For øvrig kommer aksjelovens regler til anvendelse.

Standardformular fra

HUSORDENSREGLER FOR BOLIG

Bilag til leiekontrakt av

Ytre orden

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

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

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

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

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

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

7. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående.

Indre orden

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

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

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

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

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

Sted/Dato

Underskrift Utleier Leier

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.

Revidert 6/04

F 11223

Huseiernes Landsforbund har utarbeidet og selger følgende formularer:

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

LEIEKONTRAKT FOR LOKALE

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

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

OPPSIGELSE (ved avslutning av oppsigelig leieforhold)

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

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

Henvendelse til vårt hovedkontor:

Huseiernes Landsforbund
Fred Olsensgt. 5
0152 OSLO

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i
AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

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

Innkalling til generalforsamling for AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Det innkalles med dette til generalforsamling for AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

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

Saksliste:

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

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

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

STYRETS ÅRSBERETNNIG FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 26. mai 2026

Odd Ekholt
Styremedlem

Emilie Syse Jalland
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Frode Sæter
Styremedlem

Hans Otto Meyer
Styrets leder

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

visma sign
www.vismasign.com

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

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

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

Emilie Syse Jalland
42bd189e-289e-4678-a45f-cb763696f037 - 2026-05-28 10:17:36 UTC +03:00
BankID - 2f71c769-cd67-40f4-bc9d-7563392261b5 - NO

Odd Arne Ekholt
0e327ab3-89f4-407d-97bc-692620ec260e - 2026-05-28 11:35:28 UTC +03:00
BankID - 4f24b586-9b6d-49aa-a707-19057a117c19 - NO

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

Frode Sæter
d1ebe8ee-40dc-493e-a342-891625a1d270 - 2026-05-28 16:10:33 UTC +03:00
BankID - 306bc564-82af-4a86-ada0-093357a53820 - NO

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

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

visma sign
www.vismasign.com

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Resultatregnskap fra 01.01 til 31.12

	Note	2025	2024
Inntekt og refusjoner fra aksjonærer		7 328 640	7 298 040
Leieinntekter egne lokaler		508 560	501 829
Sum fra leietakere	1	**7 837 200**	**7 799 869**
Refusjon av eiendommens felleskostnader:			
Elektrisitet - Heis		40 000	40 000
Elektrisitet - Fortau		9 128	5 212
Eiendomsskatt	2	352 666	352 666
Fjernvarme		821 191	854 778
Drift/ vedlikehold Fyranlegg		98 583	0
Kommunalt vann og avløpsgebyr		551 863	571 910
Renovasjon		4 683	2 621
Skadedyrservice		6 719	0
Kabel TV/ bredbånd		6 462	10 232
Renhold/ Matteleie - Felles		194 676	184 669
Drift/ vedl hold Ventilasjon		49 738	11 855
Serviceavtaler		41 609	45 944
Heis - rep vedl hold		397 985	46 786
Materiell og nyanskaffelser		22 760	26 242
Rep/vedlikehold diverse	3	1 148 160	403 839
Oppgradering strømtavle		49 540	238 057
Vaktmester		256 635	276 844
Sum eiendommens felleskostnader		**4 052 398**	**3 071 655**
Sum ordinære driftsinntekter		**3 784 802**	**4 728 214**
Selskapets eierkostnader			
Styrehonorar		100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	14 100
Revisjonshonorar	4	107 938	164 375
Forretningsførertjenester	4	23 930	23 380
Regnskapsførerhonorar	4	132 315	129 270
Honorarer juridisk bistand	5	0	18 750
Andre honorar	6	272 278	248 894
Kontigent fradrag		5 700	5 500
Forsikring huseier		218 950	208 330
Festeavgift	7	625 600	625 600
Diverse kostnader		20 773	16 040
Tap knyttet til krav på vann og containerleie	8, 9	0	49 355
Andre refusjoner		(31 250)	(16 287)
Renteinntekter		(56 188)	(18 700)
Rentekostnader lån og kassekreditt		920 890	1 044 444
Sum selskapets eierkostnader		**2 355 036**	**2 613 051**
Ordinært overskudd før skattekostnad		**1 429 766**	**2 115 163**
Skattekostnad	10	0	0
Årsoverskudd		**1 429 766**	**2 115 163**
Overføringer			
Til dekning av udekket underskudd	11	1 429 766	2 115 163

visma sign

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Balanse pr. 31.12.

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

Oslo, 26. Mai 2026

Odd Ekholt
Styremedlem

Emilie Syse Jalland
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Frode Sæter
Styremedlem

Hans Otto Meyer
Styrets leder

visma sign

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Noter til regnskap pr. 31.12.25

Generelt

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

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

AS Bogstadveien 30 Byggselskap er klassifisert som et boligaksjeselskap etter borettslagsloven

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

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

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

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

Selskapets stiftelsesforutsetninger :

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

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

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

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

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

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

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

visma sign

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Note 1 - Fastsetting av driftskostnader og leieinntekter

Spesifikasjonen nedenfor gir en sektoroversikt over selskapets utleie områder

	Egne lokaler	OSS	H A Brun	Øvrig Næring	Leilighetер	Hybler	Total 2025	
Byggets areal	144 3	294	412	1459	1535,8	1714	5358,1	
Antall aksjer		148	60	540	500	66	1314	
% Aksjer		11 %	5 %	41 %	38 %	5 %	100 %	
Vedtatt fordelingsnøkkel mellom aksjonærene		2,0 %	7,9 %	35,8 %	15,5 %	37,0 %	100,0 %	
Faktisk fordeling aksjonærer 2025		2,0 %	7,9 %	35,8 %	15,5 %	37,8 %	100,0 %	
Inntekt og refusjoner fra aksjonærer:								
Fra personlige aksjonærer primærbolig *(8 leil. og 18 hybler)*					517 860	1 024 008	**1 541 868**	20 %
Fra personlige aksjonærer sekundærbolig *(3 leil. og 11 hybler)*					181 080	683 364	**864 444**	11 %
Fra Juridiske personer og arealer uten boligformål *(6 leil. og 20 hybler)*	508 560	215 160	577 824	2 623 332	439 920	1 066 092	**5 430 888**	69 %
Sum inntekt og refusjoner fra aksjonærer	**508 560**	**215 160**	577 824	**2 623 332**	**1 138 860**	**2 773 464**	**7 837 200**	
Faktisk fordeling av selskapets inntekter	*6,5 %*	*2,7 %*	*7,4 %*	*33,5 %*	*14,5 %*	*35,4 %*	*100 %*	
Særkostnad								
Eiendomsskatt	22 886	22 028	41 428	266 324	0	0	352 666	
Renovasjon	4 682	0	0	0	0	0	4 682	
Kabel tv/ internett	6 463	0	0	0	0	0	6 463	
Sum særkostnad	34 031	22 028	41 428	266 324	0	0	363 811	
Driftsinntekt etter særkostnad	***474 529***	***193 132***	***536 396***	***2 357 008***	***1 138 860***	***2 773 464***	***7 473 389***	
Felleskostnader - Byggets arealfordeling	*2,60 %*	*5,30 %*	*7,40 %*	*26,20 %*	*27,60 %*	*30,90 %*	*100,0 %*	
Elektrisitet - Fortau	237	484	675	2 392	2 519	2 821	9 128	
Elektrisitet - heis	1 040	2 120	2 960	10 480	11 040	12 360	40 000	
Fjernvarme	21 351	43 523	60 768	215 152	226 649	253 748	821 191	
Drift/ vedlikehold Fyranlegg	2 563	5 225	7 295	25 829	27 209	30 462	98 583	
Kommunalt vann og avløpsgebyr	14 348	29 249	40 838	144 588	152 314	170 526	551 863	
Skadedyrservice	175	356	497	1 760	1 854	2 076	6 719	
Feie og Tilsynsgebyr	-	-	-	-	-	-	-	
Renhold/ Matteleie - Felles	4 867	9 921	13 852	49 044	51 665	57 842	187 191	
Matteleie	195	397	554	1 961	2 066	2 313	7 485	
Drift/ vedl hold Ventilasjon	1 293	2 636	3 681	13 031	13 728	15 369	49 738	
Serviceavtaler	1 082	2 205	3 079	10 902	11 484	12 857	41 609	
Heis - rep vedl hold	10 348	21 093	29 451	104 272	109 844	122 977	397 985	
Materiell og nyanskaffelser	592	1 208	1 684	5 963	6 282	7 033	22 760	
Rep/vedlikehold diverse	29 852	60 852	84 964	300 818	316 892	354 781	1 148 160	
Oppgradering strømtavle	1 288	2 626	3 666	12 979	13 673	15 308	49 540	
Vaktmester	6 672	13 602	18 991	67 238	70 831	79 300	256 635	
Sum felleskostnader for eiendommens drift	95 903	195 495	272 955	966 410	1 018 050	1 139 773	**3 688 587**	
Leieinntekt fra driften	**378 626**	**-2 363**	**263 441**	**1 390 598**	**120 810**	**1 633 691**	**3 784 802**	
Leieinntekt %	*10,0 %*	*-0,1 %*	*7,0 %*	*36,7 %*	*3,2 %*	*43,2 %*	*100,0 %*	
Selskapets eierkostnader								
Styrehonorar	2 600	5 300	7 400	26 200	27 600	30 900	**100 000**	
Arbeidsgiveravgift	367	747	1 043	3 694	3 892	4 357	**14 100**	
Revisjonshonorar	2 806	5 721	7 987	28 280	29 791	33 353	**107 938**	
Forretningsførertjenester	622	1 268	1 771	6 270	6 605	7 394	**23 930**	
Regnskapsførerhonorar	3 440	7 013	9 791	34 667	36 519	40 885	**132 315**	
Andre honorar	7 079	14 431	20 149	71 337	75 149	84 134	**272 278**	
Kontigent fradrag	148	302	422	1 493	1 573	1 761	**5 700**	
Forsikring huseier	5 693	11 604	16 202	57 365	60 430	67 656	**218 950**	
Festeavgift	16 266	33 157	46 294	163 907	172 666	193 310	**625 600**	
Diverse kostnader	540	1 101	1 537	5 443	5 733	6 419	**20 773**	
Andre refusjoner	(813)	(1 656)	(2 313)	(8 188)	(8 625)	(9 656)	**(31 250)**	
Renteinntekter	(1 461)	(2 978)	(4 158)	(14 721)	(15 508)	(17 362)	**(56 188)**	
Rentekostnader lån og kassekreditt	23 943	48 807	68 146	241 273	254 186	284 655	**920 890**	
Sum selskapets eierkostnader	81 231	124 817	174 273	617 019	649 990	727 706	**2 355 036**	
Årsoverskudd	**317 396**	**(127 180)**	**89 166**	**773 579**	**(529 180)**	**905 984**	**1 429 766**	

visma sign

Note 2 - Eiendomsskatt	2025	2024
Eiendomsskatt	352 666	352 666

Note 3 - Reparasjon og vedlikehold		
Epoxy kjellergulv og heisgulv	147 931	
Oppussing hovedtrapp	250 000	
Diverse reparasjoner, Byggmester Neteland	179 083	
Flekking av fasade og fjerning av grafitti	68 090	
Diverse rørleggerarbeider	220 577	
Diverse elektrikerarbeider	127 886	
Bekjempelse av skjeggkre	93 125	
Diverse reparasjoner, Byggmester	18 105	
Bortkjøring av avfall	12 233	
GSM varsler	31 150	
Div vedlikehold leil nr 304	0	16 164
Rotteproblematikk	0	95 256
Kontroll av vannopplegg til Brun	0	10 625
Byttet lensepumpe i teknisk rom	0	27 481
Utbedring av vannskade	0	136 719
Rørlegger, diverse arbeider	0	29 873
Rep av boder	0	16 221
Utbedring av pumper	0	45 013
Skiftet pumpe i heissjakt	0	26 486
Sum	**1 148 180**	**403 839**

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

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

visma sign

Note 6 - Andre honorarer

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

Note 7 - Festeavgift

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

Note 8 - Tap knyttet til krav på vann og containerleie

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

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

Note 9 - Leietakerfordringer

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

Note 10 - Beregning av årets skattegrunnlag

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

Oversikt over midlertidige forskjeller:

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

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

visma sign

Note 11. - Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Oppskriv-ningsfond	Udekket underskudd	Sum
Egenkapital 01.01.2024	131 400	11 370 400	1 560 000	(19 564 525)	(6 502 725)
Årets overskudd				1 429 766	1 429 766
Egenkapital 31.12.2025	131 400	11 370 400	1 560 000	(18 134 759)	(5 072 959)

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

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

Utvikling av innbetalt egenkapital siden 1950	Aksjer	Pålydende	Aksjekapital	Overkurs
Aksjekapital 1950	50	100	5 000	0
Aksjekapital utvidelse 1952	510	100	51 000	0
Aksjekapital nedsettelse 1965	(40)	100	(4 000)	0
Aksjekapital utvidelse 1991 - Næring 2 etg	40	100	4 000	3 996 000
Aksjekapital utvidelse 1994 - Næring 2 etg	28	100	2 800	1 447 000
Aksjekapital utvidelse 1996 - Næring 2 etg	69	100	6 900	2 993 100
Aksjekapital utvidelse 2004 - Hybler	657	100	65 700	2 934 300
Sum innbetalt egenkapital	1314		131 400	11 370 400

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

Note 12 - Pantegjeld

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

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

Pantstillelse

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi på kr 4 835 898
Handelsbanken har pant i eiendommen, stor kr 19.000.000,-

Note 13 - Kassekreditt

		2025	2024
Handelsbanken	Rente 8,5% + 0,5% provisjon pr. kvartal		
Ramme		2 000 000	2 000 000
Benyttet kreditt pr 31.12.		0	0
Til disposisjon		2 000 000	2 000 000

visma sign

Note 14 - Eiendom

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

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader	**2025**	**2024**
Telia, jan-mars	196 702	110 256
Sum	**196 702**	**110 256**

Note 16 - Leverandørgjeld		
Hafslund Oslo Celsio AS	111 898	123 389
Motum AS	123 974	0
Solutec	124 367	0
Byggmester Neteland AS	4 985	0
Prosjektkonsulent L Krogh	15 056	45 025
RSM Norge AS	6 250	0
Storbråten AS	115 213	115 213
Kilden Kraft AS	4 019	4 608
Wikborg Rein Advokatfirma AS	0	18 750
Østlandske Rengjøring AS	15 749	16 338
Andre (<-- 1.000)	30	3 387
Sum	**521 541**	**326 712**

visma sign

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

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

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

HEGE BRATTLID
47d4213c-031a-4051-91ea-dfcf7fc1ee23 - 2026-05-28 12:48:41 UTC +03:00
BankID - da9dbafa-0e9e-4655-aef5-421b973c91e6 - NO

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

visma sign

Til generalforsamlingen i AS Bogstadveien 30 Byggselskap

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

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

Oslo, 01. juni 2026
RSM Norge AS

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

Penneo document key: UK9LZ-E0C5B-65269-F0HAR-SVP6K-TESQ5

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UK9LZ-E0CSB-65269-F0HAR-SVP6K-TESQS

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

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

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

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

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

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

Eiers navn:

Eiers adresse:

Leilighetsnummer:

I generalforsamlingen kan aksjeeier møte. Akjseeier kan møte ved fullmektig

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte leilighet gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ordinær generalforsamling i AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

_____ _____

Eiers signatur Sted/dato

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap
Protokoll ordinær generalforsamling 2025

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

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

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

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

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

5. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

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

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

8. Revisor honoreres etter regning.

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

Oslo, 4. juni 2026

Hans Otto Meyer
Møteleder

Andreas Moen
Protokollvitne

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til generalforsamling for AS Bogstadveien 30 Byggselskap

Styret i selskapet innkaller herved til generalforsamling

Onsdag 22. mars kl 17:00 i Felix 1 på Aker Brygge (samme sted som i 2022)

Styrets forslag til dagsorden er som følger:

1. Registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av ordstyrer og person til å medundertegne protokollen
3. Vedtak om husleiefordelingen til dekning av selskapets kostnader mv., se forslag til vedtak i **vedlegg**.
4. Vedtak om prinsippene for avregning av for mye/lite betalt husleie for 2018 – tom. 2022, se forslag til vedtak i **vedlegg**.
5. Orientering om styrets budsjett for 2023, se **vedlegg.** Dette vil innebære at husleiene reduseres med ca. 10 % f.o.m. 1. mai – og at selskapet betaler ca kr 1 mill. i avdrag på lån.
6. Eventuelt
7. Settestyret vil fremlegge forslag om å avslutte den mulige erstatningssaken mot det tidligere styret og selskapets «majoritetsaksjonærer» iht. fremforhandlet løsningsforslag til minnelig løsning. Så snart en slik endelig avtale er godkjent av partene, vil den bli ettersendt til aksjonærene.

Når det gjelder punkt 7, vil ikke «majoritetsaksjonærene» delta og derfor er eventuelt posten satt opp før dette punktet.

Oslo, 15. mars 2023

For styret

Sverre E Koch

Sverre E Koch

Til sak 3 på generalforsamlingen

Til saken om fordeling av husleie, så foreslår styrets flertall at følgende vedtak blir truffet:

> *Selskapets samlede kostnader, herunder avdrag på lån, skal fordeles iht. vedlagte fordelingsnøkkel for hver enkelt aksjonær.*
>
> *Dette gjelder ikke kostnader som skal ikke skal fordeles på alle aksjonærene, p.t. kabel TV og internett og renovasjon til husholdningene, som begge skal fordeles pr brukerenhet og/eller nye kostnader der generalforsamlingen fastsetter en annen fordelingsnøkkel.*
>
> *Kostnader som i dag inngår i felleskostnadene, skal ikke senere omdefineres til særkostnader som fordeles etter andre prinsipper enn husleiefordelingsnøkkelen.*
>
> *Disse prinsippene kan ikke endres uten tilslutning fra alle aksjonærene som berøres av endringen.*
>
> *Dette er likevel ikke til hinder for at generalforsamlingen kan beslutte at en tjeneste som inngår som en felleskostnad avvikles.*

Styrets begrunnelse:

Rettsaken som ble avsluttet med lagmannsrettens rettskraftige dom fastslo de fleste fordelingsprinsipper, men etterlot en viss tolkningstvil. Det har i etterkant vært utvekslet notater mellom advokat Wiik og styreleder og det har vært avholdt møter for å komme frem til omforente løsningsforslag.

De postene som har vært diskutert, kan oppsummeres slik:

i) **Fordeling av husleien, eksklusive «særkostnader».** Lagmannsrettsdommen slår fast at fordelingen mellom aksjonærer som disponerer hhv. leiligheter og næringslokaler, skal være lik den fordelingsnøkkelen som retten fant bevist hadde ligget innbyrdes fast i flere tiår.
Når det gjelder husleieandelen som aksjonærer som disponerer hybler til sammen skal betale, var rettens premisser ikke helt klare. Ifølge generalforsamlingens utdelings-vedtak fra 2004 skulle samlet husleie for disse aksjonærene utgjøre 38,42 % av selskapets samlede kostnader. I praksis er ikke dette blitt fulgt nøyaktig opp og disse aksjonærene har betalt en noe varierende kostnadsprosent og/eller andel av husleien i de senere årene. Enkelte av styrets medlemmer mener at utdelingsvedtaket bør legges til grunn.
Advokat Wiik har med styrke hevdet at man skal videreføre det prinsippet som selskapet etter hans mening har fulgt i alle årene etter 2004, dvs. at disse aksjonærene er blitt avkrevet en prosentandel av *husleien* og ikke av *kostnadene*.
Lagmannsrettens premisser støtter delvis begge synspunkter. Den praktiske forskjellen er imidlertid relativt beskjeden fordi husleien i praksis dekker selskapets kostnader, herunder må det legges til grunn at alle selskapets låneopptak er gjort for å dekke relevante kostnader slik at disse aksjonærene skal være med å dekke sin andel av avdrag og renter.

Partenes forhandlinger har ført til advokat Wiiks syn legges til grunn, og da også slik at de aksjonærene som disponerer hybler også nyter godt av at selskapet har leieinntekter av egne lokaler og at leieøkningen til Baker Brun AS for 5 år siden, også reduserte deres kostnadsbrøk tilsvarende de andre aksjonærene.
Styret mener at dette er en balansert løsning og anbefaler at generalforsamlingen slutter seg til dette forslaget slik at det blir en fast fordelingsnøkkel for alle enhetene i selskapet.

ii) **TV og Internett**. Selskapet fikk medhold i at disse utgiftene rettmessig var fordelt pr bruker, dvs. at de ikke skulle fordeles iht. fordelingsnøkkelen i pkt. i) ovenfor. Styrets forslag til vedtak legger dette til grunn.

iii) **Strøm**. I perioden frem til det ble installert egne strømmålere for hver enhet i 2020, så ble fellesstrømmen fordelt med et fastsatt strømtillegg. Styret fikk medhold i at strømkostnadene for denne perioden kunne fordeles som en «særkostnad», dvs. iht. antatt forbruk og ikke iht. den generelle fordelingsnøkkelen.
I og med at det nå er egne strømmålere, så er partene enige om de relativt små fremtidige kostnadene til felles strøm skal fordeles iht. fordelingsnøkkelen.

iv) **Fjernvarme**. Fjernvarme faktureres iht. de gjeldende strømprisene og selskapet mottar strømstøtte. Enkelte i styret har derfor argumentert for at denne kostnaden, som de siste par årene er blitt betydelig, bør fordeles etter antatt forbruk som en strømkostnad, jf. pkt. iii). Partene har som ledd i å finne frem til et felles løsningsforslag, likevel blitt enige om at denne kostnaden skal fordeles iht. fordelingsnøkkelen. (Styret vil vurdere om det er hensiktsmessig med fjernvarmeoppvarming, ref. at det ikke ansporer brukerne til energiøkonomisering – men det får eventuelt bli en sak for en senere generalforsamling.)

v) **Renovasjon**. Lagmannsretten kom til at renovasjonskostnadene inngikk i den alminnelige husleien, men på et sviktende faktum. De næringsdrivende er pålagt å ha egen avfallshåndtering og har ikke anledning til å benytte husholdningsavfallssystemet. Partene har derfor kommet frem til at selskapets renovasjonskostnader t.o.m. 2022 skal fordeles som en del av fellesutgiftene, men f.o.m. 2023 skal disse fordeles som en «særkostnad» med like stort beløp pr enhet som bruker selskapets eget system.

vi) **Vann.** Det er en dialog med Brun om hvor mye av vannforbruket deres som de skal dekke som særkostnad, resten av vannregningene mv. fordeles iht. fordelingsnøkkelen.

vii) **Renter og avdrag.** Disse postene vil bli regnet som fellesutgifter som fordeles iht. fordelingsnøkkelen. Når det gjelder årlige avdrag, så har det sittende styret opplyst at det vil bli lagt inn et årlig avdrag på kr 1 mill. i budsjettene.

viii) **Avvik og uforutsette større kostnader.** Styret vil sørge for at selskapet har en kassakreditt el. som gjør at slike kostnader kan dekkes. I den utstrekning det vil bli nødvendig med husleieøkninger, vil det bli gitt minst 1 måneds varsel og det vil ikke bli lagt opp til innkalling av større engangsbeløp.

ix) **Avvik i særkostnader mv.** Det vil hvert år bli beregnet et månedlig á konto beløp for «særkostnadene», p.t. TV og internett og renovasjon. Når selskapet etter årsavslutningen er kjent med det eksakte beløpet for disse kostnadene, så vil det bli foretatt en avregning

mellom for mye/lite betalt á konto og endelig beløp. Disse avregningene bør utgjøre beskjedne beløp for den enkelte aksjonæren.

Til sak 4 på generalforsamlingen

Til saken om avregning av husleier for perioden 2018 -2022 som følge av lagmannsrettsdommen mv, så foreslår styrets flertall at det fattes slikt vedtak:

i) **TV og Internett** kostnader for perioden 2018-2021 skal avregnes pr bruker, dvs. at de som ikke har betalt iht. dette vil bli avkrevet disse beløpene.

ii) **Strøm**. Disse kostnadene for perioden med fellesstrøm for 2018-2020 avregnes ikke for de som har disponert enhetene i hele perioden 2018 t.o.m. 2022. For de enhetene der det har funnet sted eierskifter i perioden, foretas det en avregning iht. prinsippene i lagmannsrettsdommen.

iii) Når det gjelder etteroppgjøret for fordeling av fellesutgiftene for 2020 og 2021, så legges husleien som gjaldt for 2019 til grunn, dvs. at de som har betalt den nye husleien f.o.m. august 2020 vil få refundert differansen.

iv) Når det gjelder husleiene for 2022 og 2023, skal fordelingsnøkkelen som vedtas i pkt. 3 benyttes for avregningen av for mye/lite betalt husleie for denne perioden. Dette vil gi små avvik for hver enkelt aksjonær.

v) For de som er skyldige beløp til selskapet skal det beregnes en avsavnsrente, dvs. en rentesats som ca. tilsvarer årlig gjennomsnittlig rentesats som selskapet har betalt på sine lån, og tilsvarende skal de som har beløp til gode, godskrives med samme rentesats.

Konsekvensene av et slikt vedtak, antas å være at selskapet må tilbakebetale mer enn det som vil bli betalt til selskapet.

Styrets begrunnelse:

- Avregningen for **TV og internett** er iht. lagmansrettsdommen.
- Når det gjelder **strøm**, så ble aksjonærene som disponerer hybler og leiligheter for årene frem til det ble installert egne strømmålere i 2020 avkrevet et månedlig beløp. Dette beløpet var for lavt. I husleien som legges til grunn for avregningene for 2020 og 2021, så ligger fortsatt disse månedlige beløpene inne, dvs. at det er betalt for mye for denne perioden. Beregninger viser at disse beløpene nesten går opp i opp, og det å foreta nøyaktige beregninger for hver enkelt aksjonær vil koste mer enn det vil tilføre selskapet i netto bidrag.
  For de enhetene der det har vært gjennomført eierskifter i perioden vil det likevel bli Gjennomført avregninger som i praksis vil medføre at selgeren vil bli avkrevet et beløp og kjøperen vil få refundert et ca. tilsvarende beløp.
- Advokat Wiik har på vegne av sine klienter med styrke lagt vekt på at husleiene for 2020 og 2021 skulle være de samme som for 2019 og basert på fordelingsnøkkelen som vedtas i sak 3. Styret har akseptert dette. Det vil bli foretatt en avregning av for mye/lite betalt for denne perioden iht. dette.
- Når det gjelder fordelingen av husleiene for 2022 og hittil i 2023, så har husleiefordelingen vært en noe annen enn fordelingsnøkkelen som er foreslått vedtatt i pkt. 3 og det må skje en mindre omfordeling av for mye/lite betalt husleie også i denne perioden.

- Styret mener at det bør beregnes renter og at den foreslåtte rentesatsen gir et tilstrekkelig rimelig resultat.

For Styret i Bogstadveien 30 Byggeselskap AS

Sverre E Koch

Sverre E. Koch

(Styrets leder)

AS Bogstadveien 30 Byggeselskap

Driftsbudsjett 2023

Driftsinntekter og driftskostnader	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2022
Felleskostnader, næring/klubblokale	3 416 360	3 758 365
Felleskostnader, bolig	1 138 808	1 409 634
Felleskostnader, hybler	2 773 500	2 928 319
Sum leieinntekter	7 328 668	**8 096 318**
Egne arealer	506 832	506 832
Sum driftsinntekter	**7 835 500**	**8 603 150**
Elektrisitet	70 000	90 000
Fjernvarme	1 100 000	780 000
Drift/vedlikehold varmeanlegg	100 000	300 000
Eiendomsskatt	288 000	288 000
Vann- og avløpsgebyr	540 000	200 000
Feie- og tilsynsgebyr	4 000	4 000
Renhold	170 000	160 000
Ventilasjon	50 000	20 000
Matteleie	7 500	6 000
Serviceavtaler	100 000	90 000
Container	10 000	10 000
Drift heis	125 000	95 000
Driftsmidler. Småanskaffelser	10 000	5 000
Reparasjon/vedlikehold	1 000 000	1 100 000
Vaktmestertjenester	240 000	210 000
Vaktmester div arbeider	60 000	45 000
Revisjonshonorar	200 000	200 000
Forretnings- og regnskapsførsel	140 000	260 000
Honorar juridisk bistand	600 000	1 500 000
Andre honorarer	200 000	-
Kontingent HL	6 000	5 200
Festeavgift	625 000	625 000
Forsikringspremie	185 000	200 000
Møtekostnader	40 000	-
Andre kostnader- "buffer"	200 000	22 000
Sum driftskostnader	**6 070 500**	**6 215 200**
Driftsresultat	**1 765 000**	**2 387 950**
Finansinntekter og finanskostnader		
Rentekostnader	-475 000	-300 000
Renter/provisjoner/etablering kassekreditt	-275 000	-57 000
Andre finanskostnader	-15 000	-
Resultat av finansposter	**-765 000**	**-357 000**
Avdrag	1 000 000	-
PERIODENS RESULTAT	-	**2 030 950**
Kabel-TV/bredbånd	410 000	314 000
Særkostnad, Kabel-TV/bredbånd	410 000	-
Renovasjon bolig	180 000	160 000
Særkostnad, renovasjon bolig/hybler	180 000	-

Husleie Bogstadveien 30

101	B30 Eiendom	2,2859%
102	Baker Brun	7,8844%
103	Marinka	1,6331%
104	B30 Eiendom	9,6289%
105	B30 Eiendom	1,1579%
106	Placht	1,2798%
107	Skorep	0,7834%
108	Renseri	1,3804%
201	Herkules	17,6466%
701/721	Sjakklubb	2,9359%
Næring/sjakk		**46,6164%**
321		0,9357%
322		1,0227%
323		1,1794%
421		0,9357%
422		1,0227%
423		1,1794%
521		0,9357%
522		1,0227%
523		1,1794%
621		0,7994%
622		0,6590%
623		1,0678%
624		0,7891%
801		0,8807%
802		0,8539%
803		0,8314%
804		0,2447%
Leiligheter		**15,5391%**
306		1,0446%
308		0,5168%
309		1,0578%
311		0,5723%
312		0,7400%
313		0,7462%
316		1,0423%
401		0,5854%
402		0,7178%
403		0,5168%
404		0,5168%
405		0,5168%
406		1,0624%
408		0,5168%
409		1,0771%
411		0,5725%
412		0,7400%
413		0,7462%
414		1,0712%
417		0,8195%
501		0,5854%
502		0,7178%
503		0,5168%
505		1,0508%
506		1,0423%

508	0,5168%
509	1,0578%
511	0,5725%
512	0,7400%
513	0,7462%
514	1,0712%
517	0,8195%
601	0,6520%
602	1,0908%
604	1,0271%
606	1,0286%
608	0,5168%
609	1,0578%
614	1,0712%
617	0,8195%
700	1,2145%
702	0,5168%
703	0,5168%
704	0,5168%
705	0,5168%
706	0,5168%
707	0,5168%
708	1,0771%
710	0,5723%
Sum hybler	**37,8445%**
	100,0000%

BOGSTADVEIEN 30 BYGGSELSKAP AS

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 22. mars 2023

Den 22. mars 2023 kl. 17:00 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling for Bogstadveien 30 Byggselskap AS, org nr. 921 772 548, på Felix konferansesenter i Oslo.

1 Styrets leder, Sverre E. Koch, åpnet generalforsamlingen. Det var ingen bemerkninger til innkallingen. 1166 (88,74 %) aksjer var representert.

2 Koch ble valgt til møteleder for de første 6 punktene på dagsorden og Ole Christian Moen ble valgt til møteleder for pkt. 7. I tillegg ble Torbjørn Ek valgt til å medundertegne protokollen.

3 Styrets forslag til vedtak for husleiefordelingsprinsippene f.o.m. 2023 ble gjennomgått. Styrets forslag ble vedtatt uten endringer slik:

Selskapets samlede kostnader, herunder avdrag på lån, skal fordeles iht. vedlagte fordelingsnøkkel for hver enkelt aksjonær.

Dette gjelder ikke kostnader som ~~ikke~~ ikke skal fordeles på alle aksjonærene, p.t. kabel TV og internett og renovasjon til husholdningene, som begge skal fordeles pr brukerenhet og/eller nye kostnader der generalforsamlingen fastsetter en annen fordelingsnøkkel.

Kostnader som i dag inngår i felleskostnadene, skal ikke senere omdefineres til særkostnader som fordeles etter andre prinsipper enn husleiefordelingsnøkkelen.

Disse prinsippene kan ikke endres uten tilslutning fra alle aksjonærene som berøres av endringen.

Dette er likevel ikke til hinder for at generalforsamlingen kan beslutte at en tjeneste som inngår som en felleskostnad avvikles.

4 Styrets forslag til prinsippene for avregningen av for mye/ for lite betalt husleie for 2018 – t.o.m. 2022, ble gjennomgått. Styrets forslag ble vedtatt uten endringer, slik:

i) *TV og Internett kostnader for perioden 2018-2021 skal avregnes pr bruker, dvs. at de som ikke har betalt iht. dette vil bli avkrevet disse beløpene.*

ii) *Strøm. Disse kostnadene for perioden med fellesstrøm for 2018-2020 avregnes ikke for de som har disponert enhetene i hele perioden 2018 t.o.m. 2022. For de enhetene der det har funnet sted eierskifter i perioden, foretas det en avregning iht. prinsippene i lagmannsrettsdommen.*

iii) *Når det gjelder etteroppgjøret for fordeling av fellesutgiftene for 2020 og 2021, så legges husleien som gjaldt for 2019 til grunn, dvs. at de som har betalt den nye husleien f.o.m. august 2020 vil få refundert differansen.*

iv) *Når det gjelder husleiene for 2022 og 2023, skal fordelingsnøkkelen som vedtas i pkt. 3 benyttes for avregningen av for mye/lite betalt husleie for denne perioden. Dette vil gi små avvik for hver enkelt aksjonær.*

v) *For de som er skyldige beløp til selskapet skal det beregnes en avsavnsrente, dvs. en rentesats som ca. tilsvarer årlig gjennomsnittlig rentesats som selskapet har*

betalt på sine lån, og tilsvarende skal de som har beløp til gode, godskrives med samme rentesats.

Koch opplyste at styrets mål var å ha avregningene klare i løpet av noen uker. Det vil bli en spesifisert avregning for alle poster for hver enkelt enhet i selskapet. Koch opplyste videre at det er lagt opp til at det i årene fremover også skal budsjetteres med kr. 1 mill. i overskudd som skal gå til å nedbetale selskapets pantelån.

5 Styrets utkast til budsjett ble gjort rede for. Koch opplyste at husleieendringene som følge av vedtaket i pkt. 3 ovenfor, sammenholdt med budsjettet, vil bli iverksatt f.o.m. 01.05. 2023. Koch opplyste videre at det er lagt opp til at det i årene fremover også skal budsjetteres med kr. 1 mill. i overskudd som skal gå til å nedbetale selskapets pantelån.

6 Koch opplyste at når styret har klarhet i selskapets lånesituasjon etter at avregningsoppgjørene er foretatt, advokatregninger betalt mv., så vil styret refinansiere det meste av trekkfasilitetene og kassakreditten til langsiktig pantelån for å redusere selskapets rentekostnader. Generalforsamlingen ga sin tilslutning til dette.

Deretter forlot Koch og Odd Ekholt generalforsamlingen og Ole Christian Moen overtok som møteleder.

7 Settestyret gjorde rede for sitt arbeid og grunnlaget for forliksavtalen som var sendt til aksjonærene. Det ble truffet slikt vedtak:

«Forliksavtalen ble godkjent og saken er derved avsluttet.»

Sverre E. Koch	Ole Christian Moen	Torbjørn Ek

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Heitmann Eide
BOGSTADVEIEN 30A

Dato: 03.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503220
8227274

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 37

Vi viser til bestilling av 20250103 for BOGSTADVEIEN 30A.

GNR. 214 BNR. 37

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.10.1894.

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

1216 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

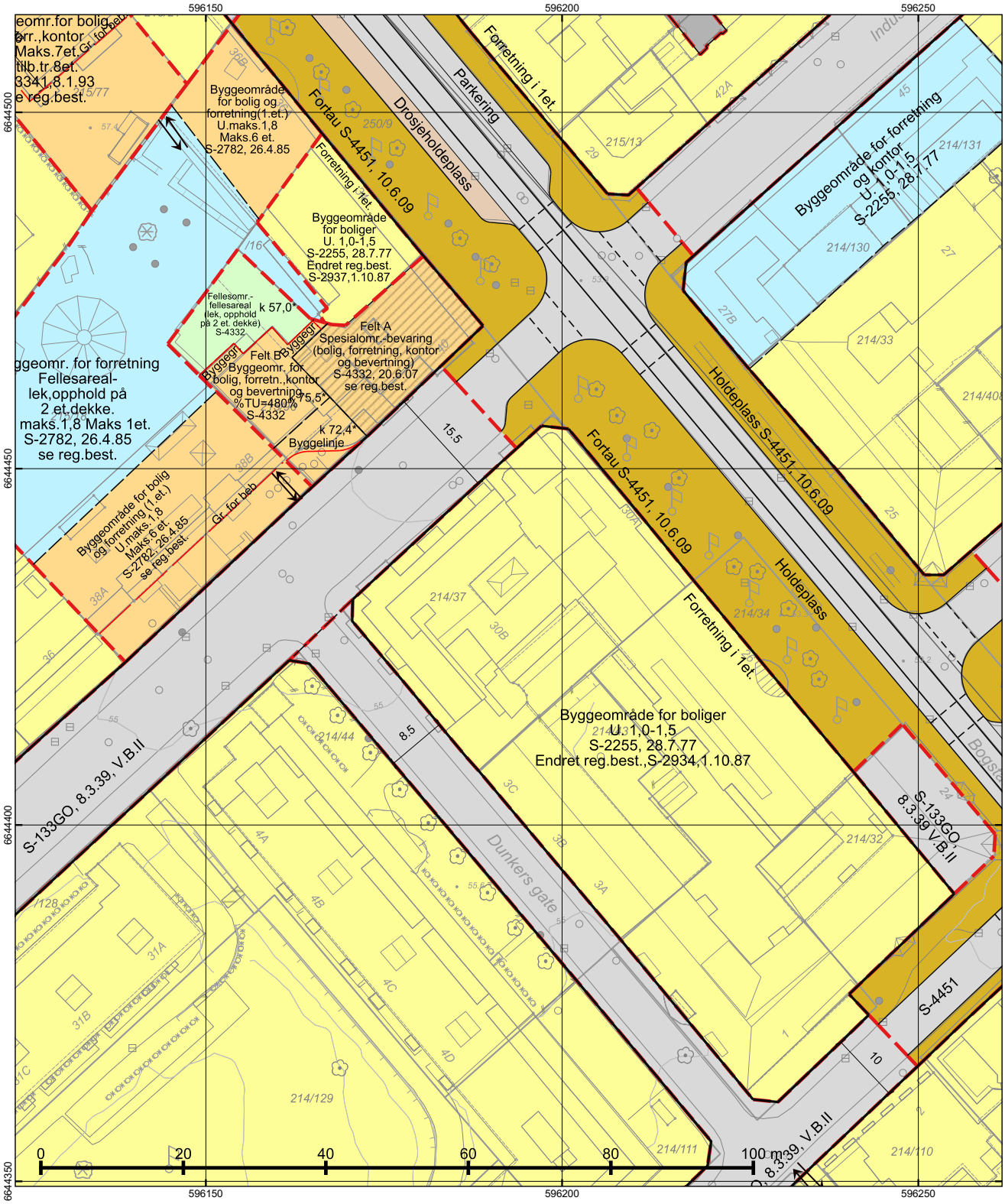
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6644500
596200
6644500
36A
250/9
215/13
29
34
/16
214/
27B
40
215/96
38B
6644450
30A
214/37
30B
214/34
26
214/44
214/43
3C
6644400
4A
3B
3A
Dunkers gate
4B
4C
1
4D
596200
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.01.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

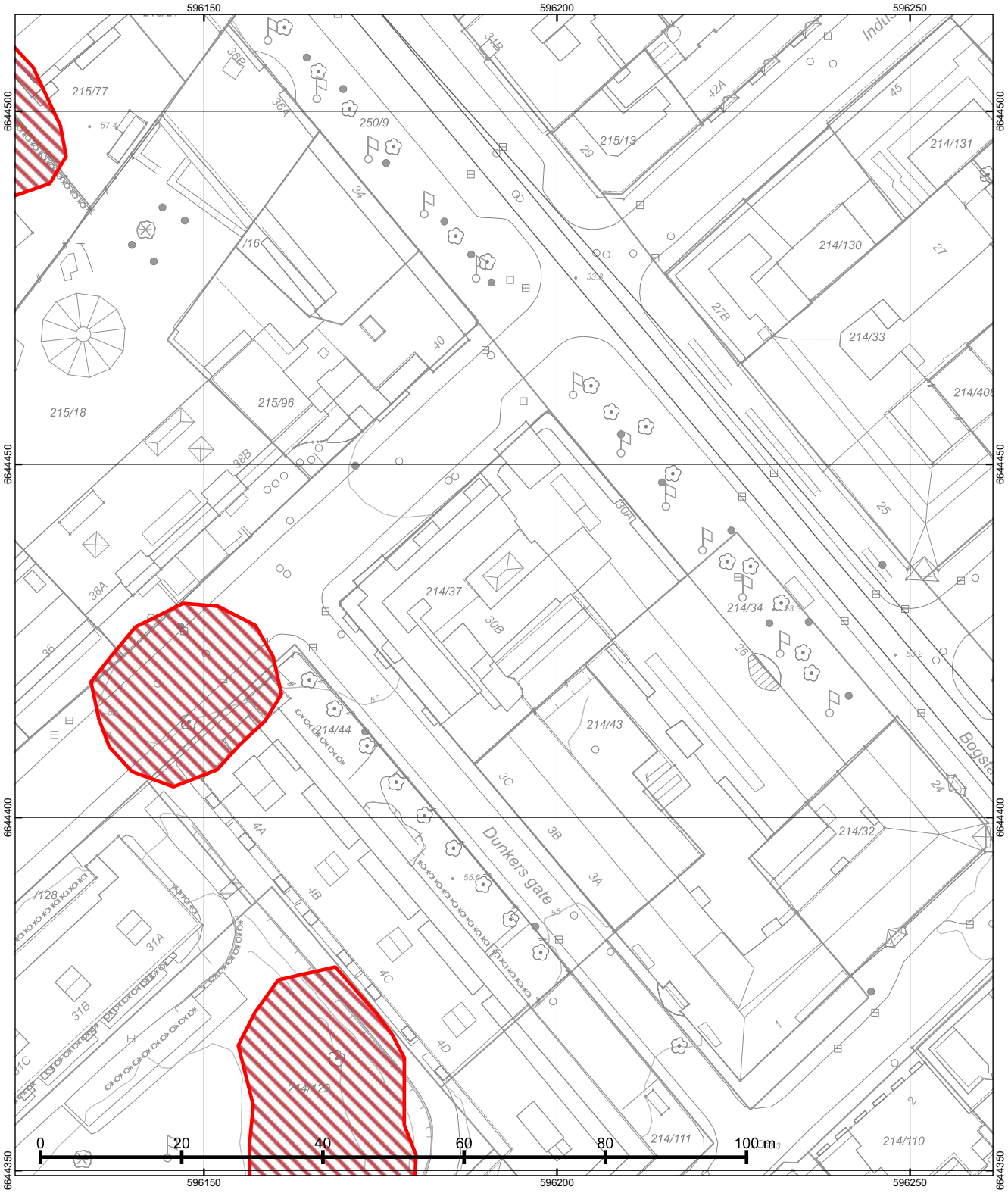
PlottID/Best.nr: 332646/ 86521970
Deres ref.: 204334
Adresse: BOGSTADVEIEN 30A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/37

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

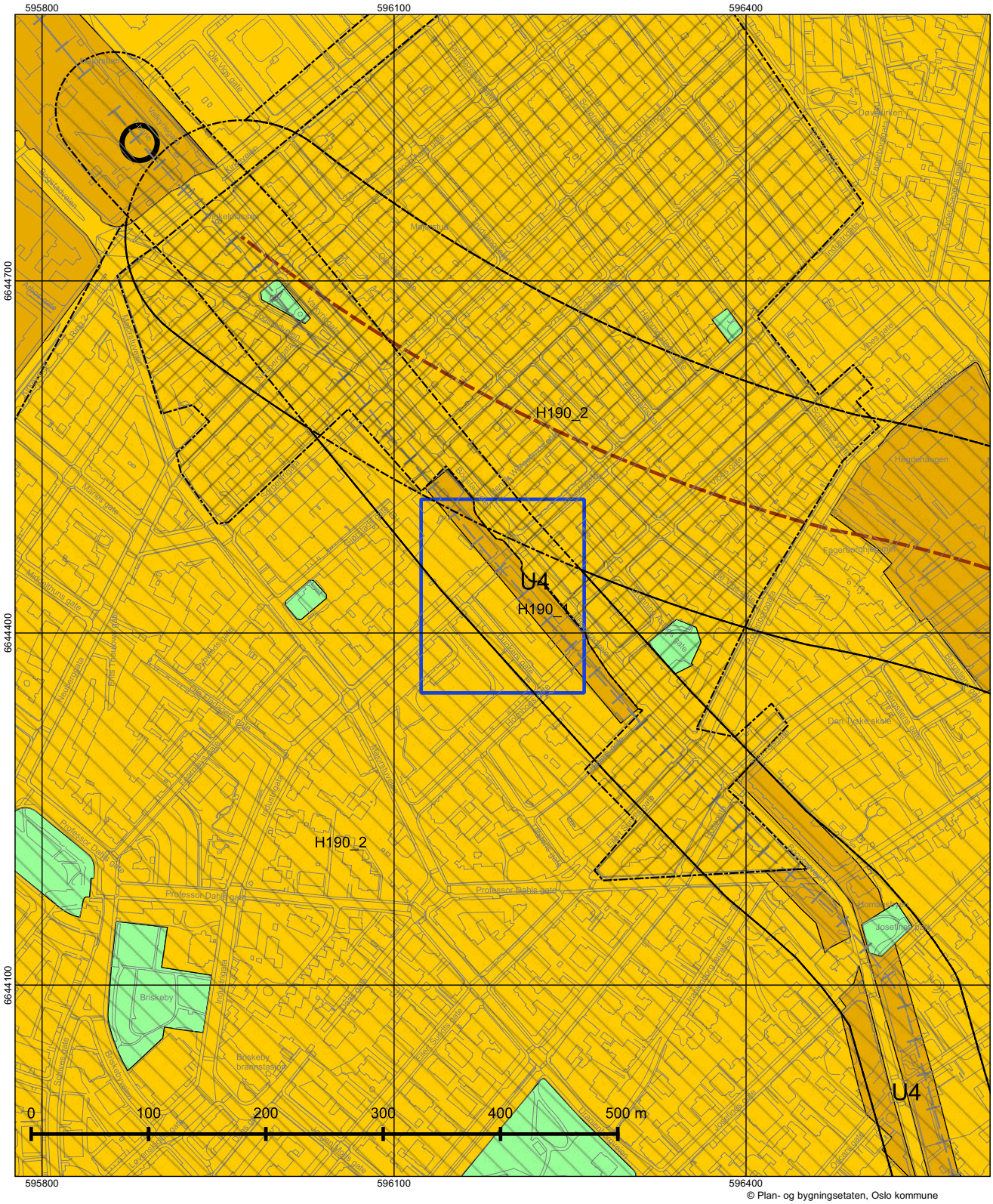
Dato: 06.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332646/ 86521970
Deres ref.: 204334
Adresse: BOGSTADVEIEN 30A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/37

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 332646/86521970
Deres ref.: 204334

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-133GO

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

Vedtaksdato: 08.03.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901368
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.
§ 1.

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

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

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

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

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

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

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

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

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

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

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

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

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

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

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo

S-4451

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

Vedtaksdato: 10.06.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200508330

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200508330

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Krav til utforming

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

1

Ferdig attestert 31/11-1954
V.D.

ANMELDELSE.
15 bl. tegninger.

482/46

Duplikat I sendt Brannsjefen.
" II " Helseråd.et.

Ekspedisjons-Dokument

angående forretnings- og våningshus

på matr.-nr. 30 Bogstadveien.

Innlevert 12. mai 1939. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 12-5-1939. L. Granum

D

Sendes hr. reguleringssjefen.
Det anmeldte bygg ligger på gr. nr. 30 Bogstadveien og 28b Bogstadveien, hvis grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 28b Bogstadveien hviler en refusjon i henhold til oppgave av 11/7-38 lgl 6/6-38 på kr. 751,65 for galgerunnersatsvelse. Beløpet forfaller ved nybygg. På nr. 30 Bogstadveien hviler følgende refusjoner for galgerunnersatsvelser:
1) I h.t. oppgave av 30/1-1923 lgl 6/2-23 kr 1185,80 for grunn til Innerbyrgaten. Beløpet forfaller ved nybygg på tomt til Industrigt.
2) I h.t. oppgave av 23/8-30 lgl 6/9-30 kr 2704,50 for galgerunner.
3) — " — 11/7-38 lgl 6/6-38 " 5678,71 som forfaller ved nybygg.
For nr 28b og 30 Bogstadveien tilsammen kr. 10320,66

Oslo 16/5-39

Reg. chefen jr. nr.
mott. 15 MAJ 1939

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

R-E Project ANS
Postboks 479 Skøyen
0213 OSLO
robertson@c2i.net

Dato: 29.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200709926-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 30	Eiendom:	214/37
Tiltakshaver:	Henrikke Birkeland Puertas	Adresse:	Bogstadveien 30, 0355 OSLO
Søker:	R-E Project ANS	Adresse:	Postboks 479 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 30

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.11.2011 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:

Henrikke Birkeland Puertas, Bogstadveien 30, 0355 OSLO, henrikke.birkeland@sgfinans.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TRANSFORM ARKITEKTER AS
Postboks 4146 Sjølyst
0217 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.02.2024
	201709313 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BOGSTADVEIEN 30 A OG B	Eiendom:	214/37/0/0
Tiltakshaver:	BOGSTADVEIEN 30 EIENDOM AS	Søker:	TRANSFORM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bogstadveien 30 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av ventilasjonsanlegg, mottatt 17.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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 201709313			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende fasade			1/7
Plan 1. etasje	A.20-10	08.06.2017	1/8
Fasade	A.40-11	08.06.2017	1/9

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter

Kopi til:
BOGSTADVEIEN 30 EIENDOM AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 199905199 (B) Bogstadveien 30 A-B - Sammenslåing av leilig
Eiendom: 214/ 37/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABPN / SAS
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: BOGSTADVEIEN 30 A-B
Poststed:

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 24, Sammenføyning av bruksenheter

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 2
Søker: Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS
Pilestredet 75C
0354 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: AS Bogstadveien 30 Byggeselskap v/Nils A.Øgland
Kristian Augusts gate 13
0164 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
34	E	08032013	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / SATR	J
33	V	08032013	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
32	U	14102004 *	Bolignummer i BOGSTADVEIEN 30 og 30 B	Advokat Nils A. Øgland	G / GAB / BEH	J
31	U	09072004	Bolignummer i BOGSTADVEIEN 30 og30 B	Advokat Nils A. Øgland	G / GAB / ILA	J
30	I	01072004	Fax - vedrørende bolignr. - Bogstadve	Adv. Nakken, Rein. Her	AB / ABPN / SAS	J
29	U	22062004	Bolignummer i BOGSTADVEIEN 30 og 30	Bogstadveien 30 Bygges	G / GAB / ILA	J
28	I	06052003	Kontrollerklæring - Bogstadveien 30	Jaco AS	AB / ABPN / SAS	J
27	U	16042003	Krav om retting av mangler i dokument	Jaco AS	PR / PSK1 / SAS	J
26	I	12032003	Anmodning om ferdigattest, Bogstadvei	JACO AS Entreprise & M	AB / ABPN / SAS	J
25	I	22012003	Redegjørelse - Bogstadveien 30	JACO AS	BST / BTP /	J
24	U	13122002 *	Krav om retting av mangler i dokument	JACO Entreprise & Mana	BST / BTP / HAH	J
23	X	~~11122002~~	~~Utgår~~	/	~~BST / BTP / HAH~~	J
22	I	17082002	Anmodning om ferdigattest - Bogstadve	JACO Entreprise &Manag	I / /	J
21	U	27052002	Brukstillatelse	JACO Entreprise &Manag	BST / BTP / HAH	J
20	I	17042002	Søknad om midl. brukstillatelse, Bogs	Jaco Enterprise & Mana	BST / BTP / BTP	J
19	I	03042002	Vecon Byggfornyelse AS - Bogstadveie	Lindh Stabell Horten D	I / IBS / SAS	J
18	U	27032002	Gebyrskjema 2002	.	I / IBS / SAS	J
17	U	27032002	Tillatelse til endring	Bergersen Gromholt og	I / IBS / SAS	J
16	I	15032002	Søknad om ansvarsrett - Bogstadveien	Jaco Enterprise & Mana	I / /	J
15	U	27062001	Brukstillatelse	Bøhler Vedlikehold AS	BST / BSK / BBD	J
14	I	26042001	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Bøhler Vedlikehold AS	BST / BTP / BTP	J
13	I	22112000	Tiltakshaver AS Bogstadveien 30 Bygge	Midling, Nakken, Rein,	I / /	J
12	I	16102000	Vedrørende faktura nr.. 012002935 -	Hodneland & Co	I / /	A
11	U	11102000	Igangsettingstillatelse	Bergersen Gromholt og	I / IBS / SAS	J
10	U	06102000	Godkjenning av avfallsplan	Adv. Nils A. Øgland	I / IBS / TBY	A
9	U	03102000	Vedrørende avfallsplan	Adv. Nils A. Øgland	I / IBS / TBY	J
8	I	26092000	Søknad om avfallsplan - Bogstadveien	Bergersen Gro9mholt og	I / IBS / TBY	A
7	I	26092000	Supplerende dokumenter - Bogstadveien	Bergersen Gro9mholt og	I / /	A
6	U	01082000	Anmodning om innsendelse av manglende	Bergersen Gromholt og	I / IBS / SAS	J
5	I	06072000	Søknad om igangsettingstillatelse - B	Bergersen Gromholt og	I / IBS / SAS	A
4	U	19101999	Vedtak - rammetillatelse	Bergersen Gromholt og	I / IBS / SAS	J
3	U	08101999	Vedlagt kontrollplaner for prosjekter	Bergersen Gromholt og	I / IBS / SAS	J
2	U	16071999	Mottatt søknad, Bogstadveien 30	Bergersen Gromholt og	BST / BSKF / TIR	J
1	I	31051999	Søknad om rammetillatelse - Bostadve	Bergersen Gromholt og	BST / /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
02 Silt uten mangler (ny mottaksordning)	Per Arne Horne			07071999	07071999
09 Rammetillatelse	Sven Sandberg			14101999	19101999
14 Beregne gebyr	Sven Sandberg			14101999	21101999
27 Behandle avfallsplan	Turid Bye			03102000	05102000
19 Igangettingstillatelse	Sven Sandberg			09102000	09102000
17 Beregne gebyr	Sven Sandberg			09102000	11102000
22 Brukstillatelse	Bjørn Dahl			26062001	
14 Endret tillatelse	Sven Sandberg			27032002	27032002
17 Beregne gebyr	Trine Thoen			27032002	27032002
22 Brukstillatelse	Hans Hermansen			24052002	24052002
00m Gabrestanse	Sabina Trako				

*Dok.nr. 24 og 32 mangler, utskrift lagt i saken.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 08032013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199905199-33**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bogstadveien 30 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Stempelmerker kr. 200.-

KHD V Dgb. nr. 1547 5/ mai 1951

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

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

§ 1. Gnr. 2 1 4 Bnr. 3 7

AREALET.

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

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

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

§ 2.

FESTETIDEN.

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

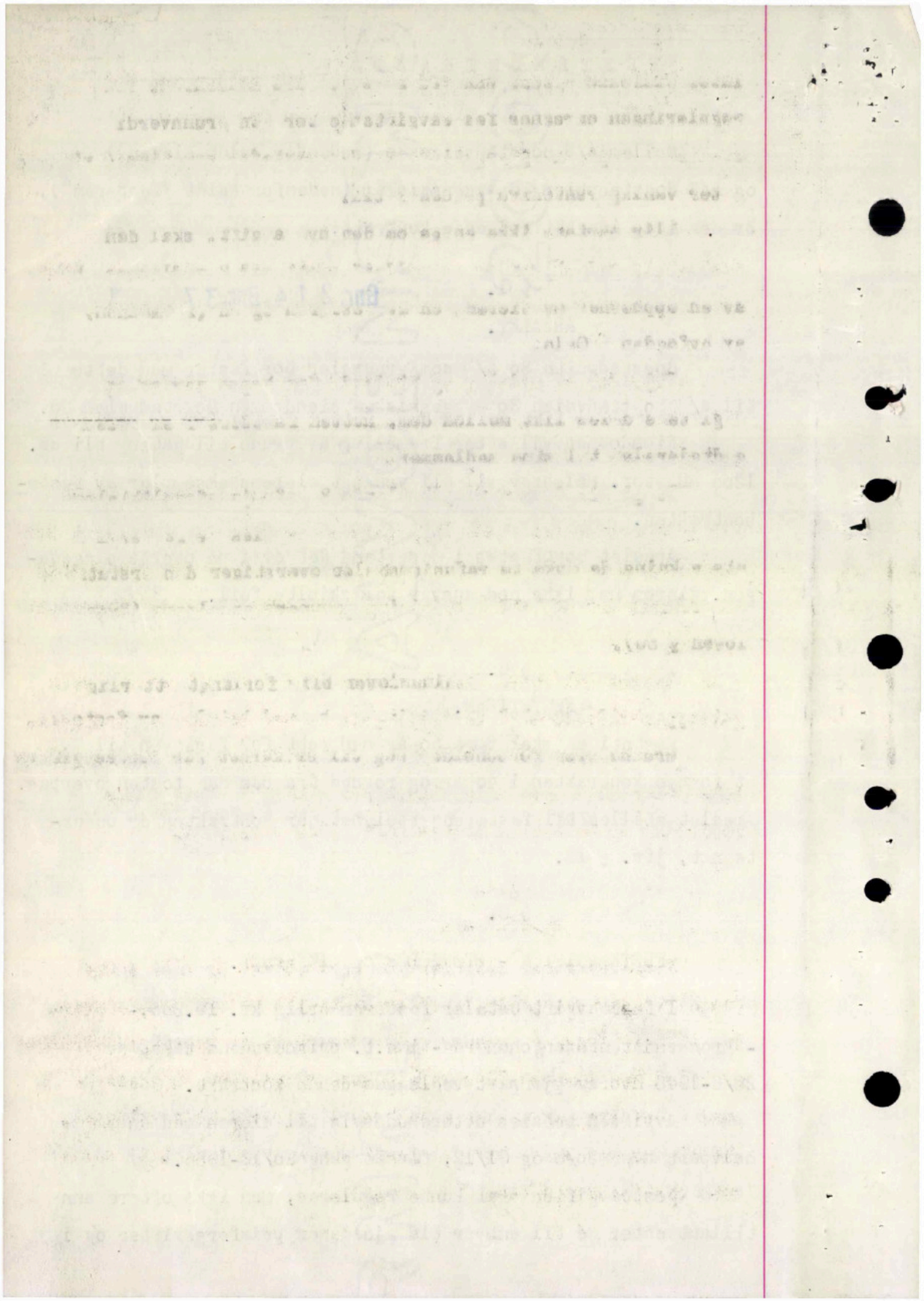
§ 3.

FESTEAVGIFTEN - STØRRELSE og SIKKERHET.

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

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

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



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

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

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

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

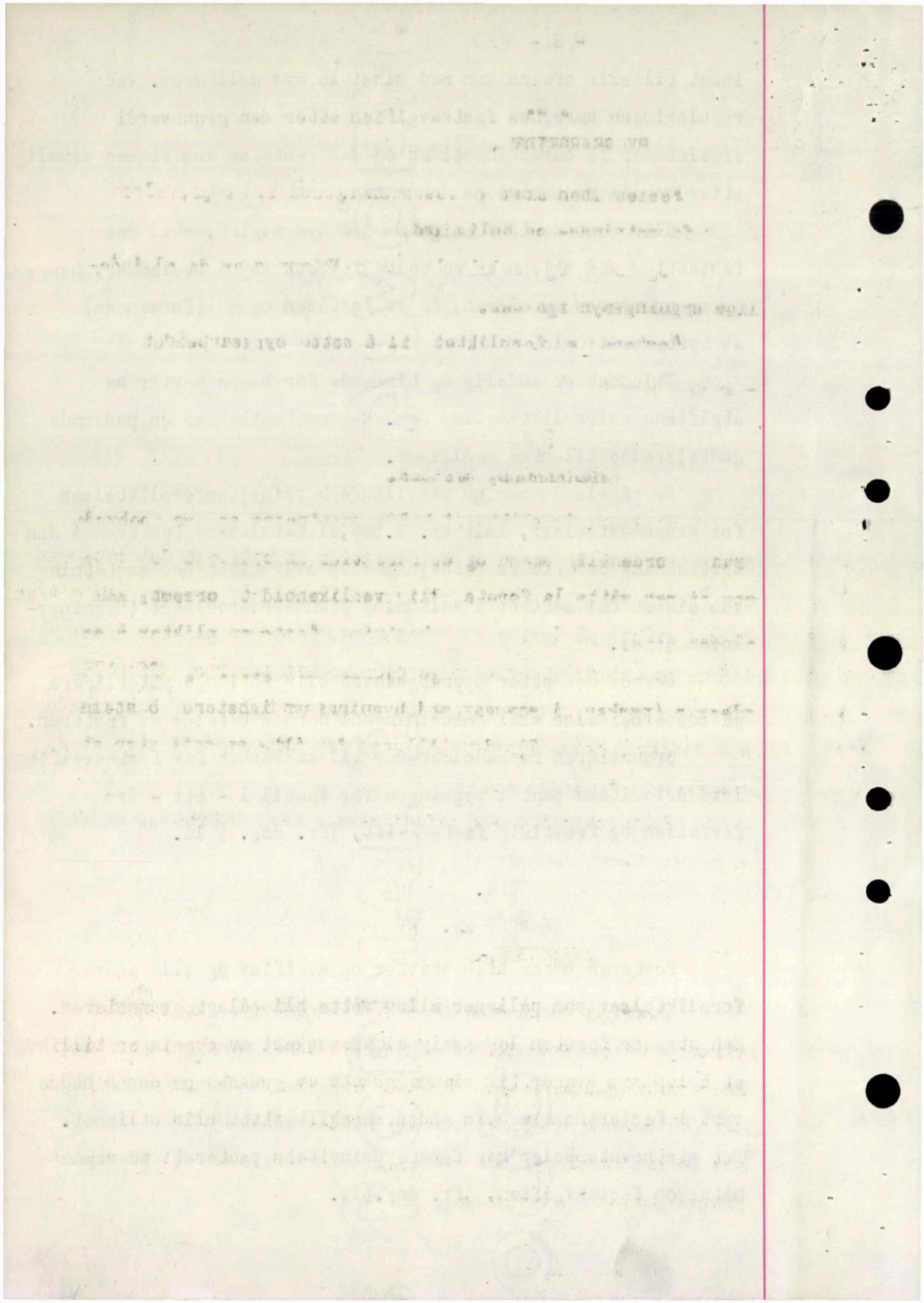
Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse skal omkostningene hermed betales av festeren.

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

§ 4.

SKATTER m.v.

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



§ 5.

BYGGEARBEIDET.

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

Tegninger og beskrivelse må godkjennes av de almindelige bygningsmyndigheter.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang straks.

§ 6.

VEDLIKEHOLD, GJERDER.

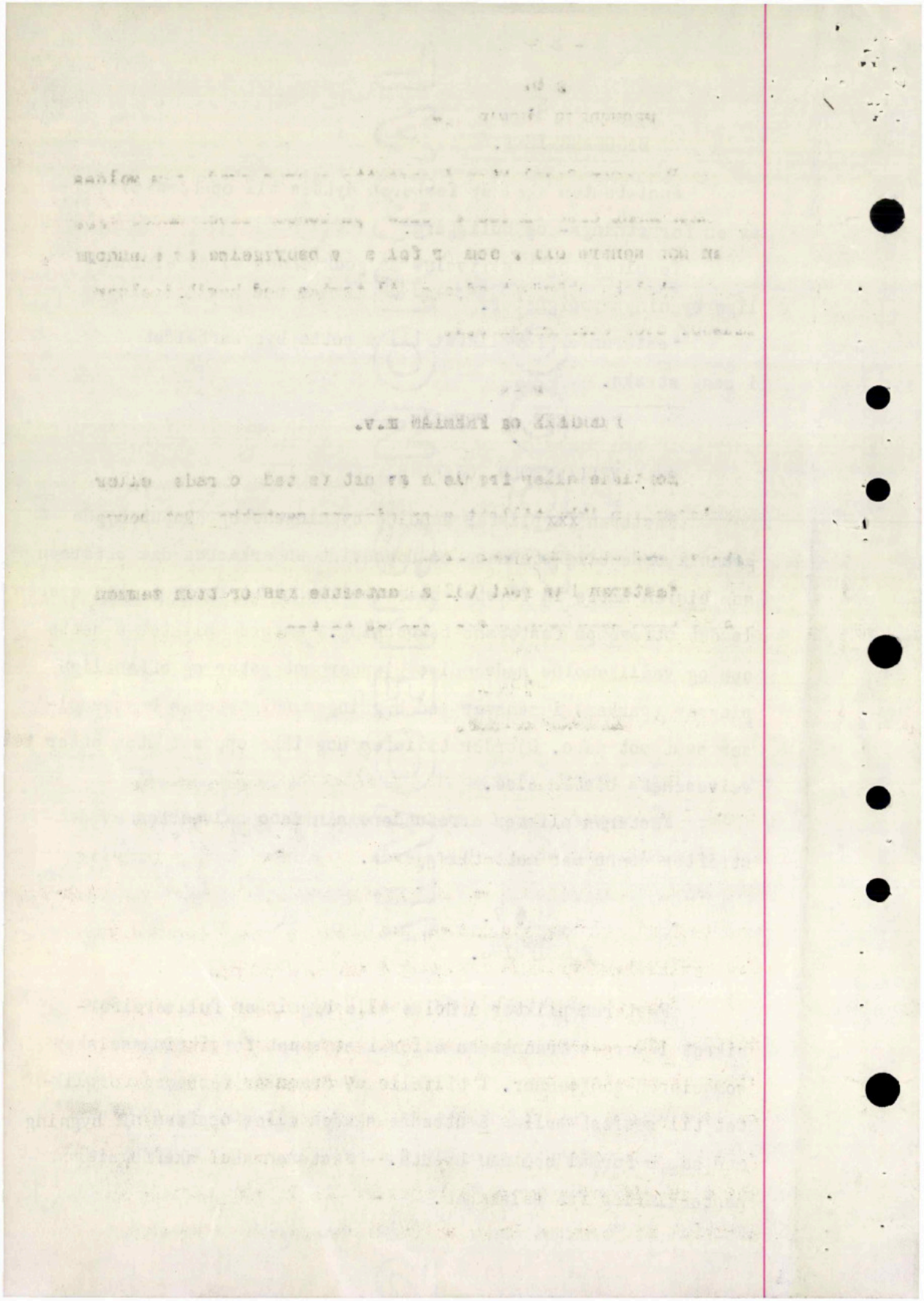
Festeren forplikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det eftersyn som eieren måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan eieren la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde nødvendige gjerder mot gater og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

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

§ 7.

FORSIKRING.

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



- 4 -

§ 8.

FESTERENS ANSVAR m.v.

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

§ 9.

FREMLEIE og FREMLÅN m.v.

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

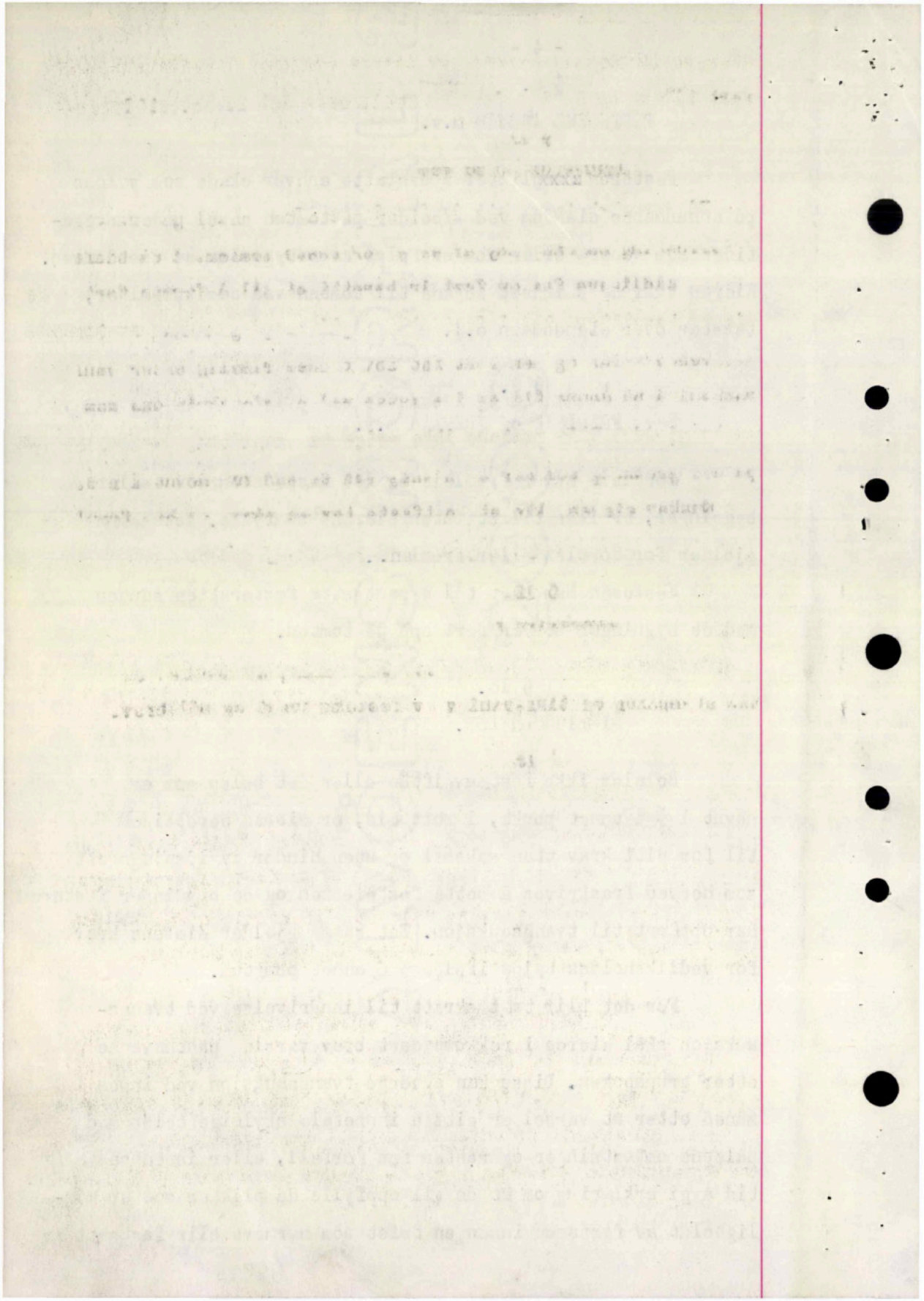
Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 10.

MISLIGHOLDELSE.

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

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



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

§ 11.

FORNYELSE AV FESTET.

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

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

§ 12.

OMKOSTNINGER.

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

§ 13.

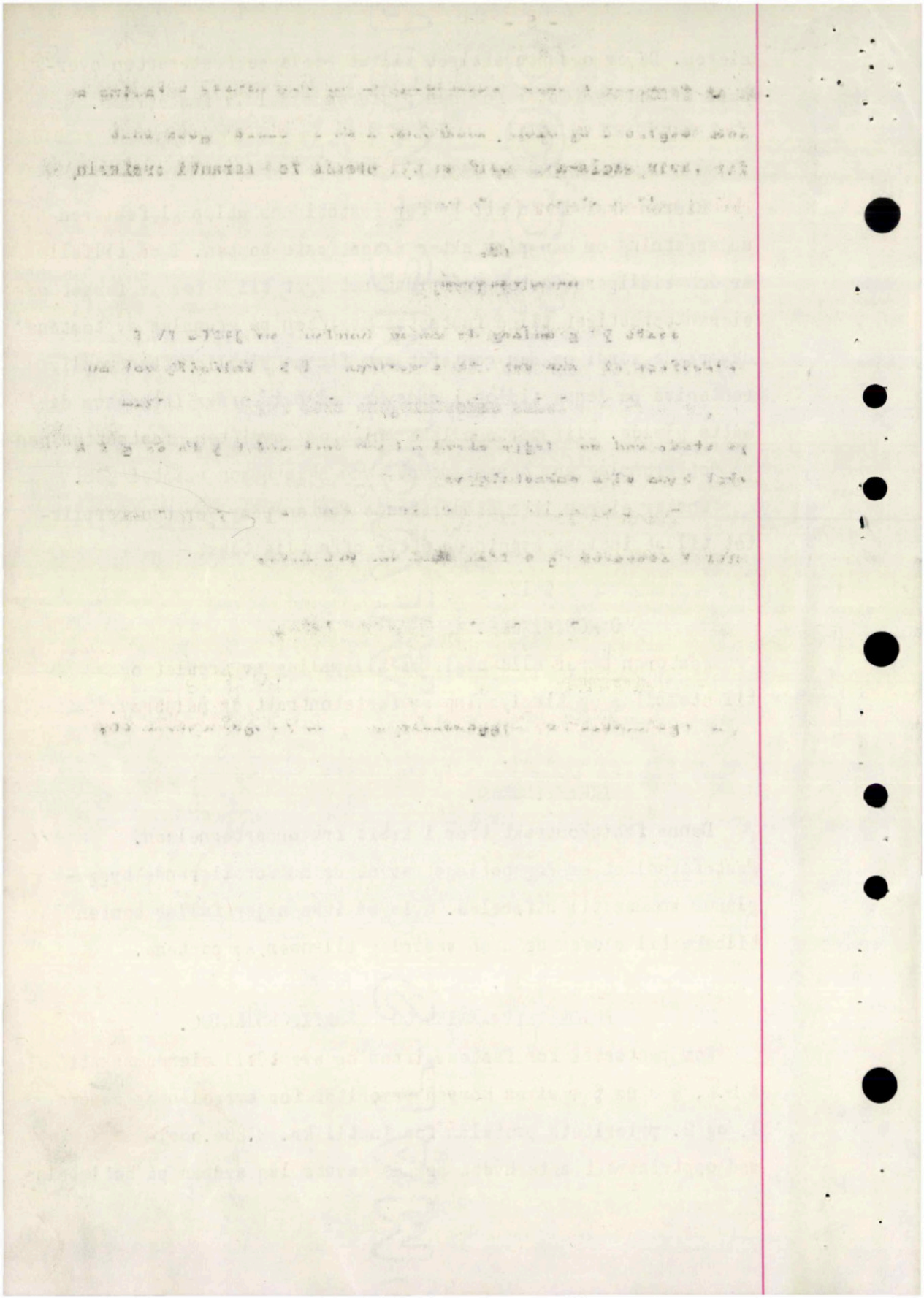
IKRAFTTREDEN.

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

§ 14.

PRIORITETSVIKNING OG GARANTIFORSIKRING.

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



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

§ 15.

VOLDGIFTSRETT.

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

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

O s l o, den 16. november 195o.

Som fester:
A/S Bogstadveien 3o Byggeselskap.

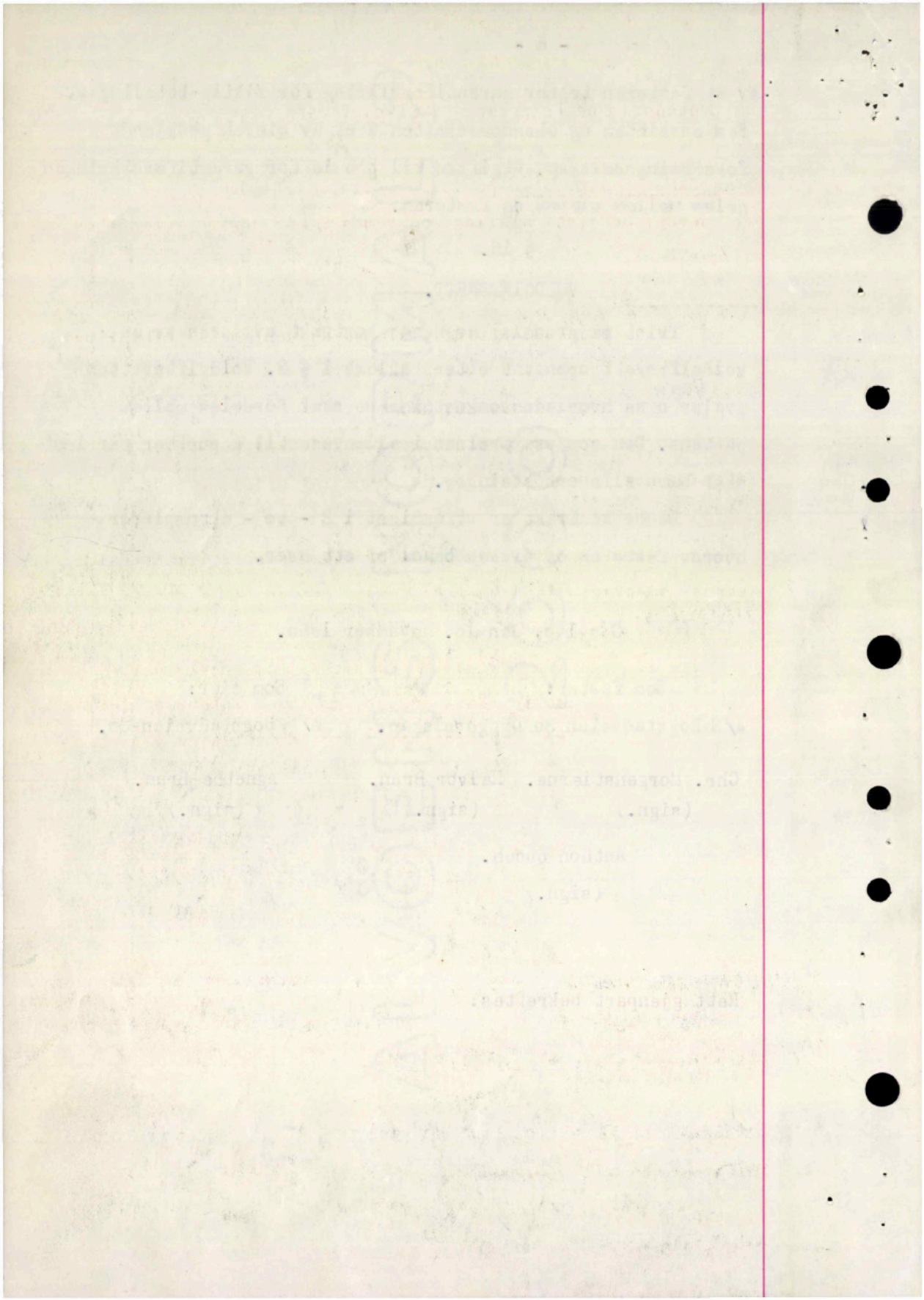
Chr. Morgenstierne. Halvor Brun.
(sign.) (sign.)

Anthon Busch.
(sign.)

Som eier:
A/S Bogstadveien 3o.

Agnethe Brun.
(sign.)

Rett gjenpart bekreftes:

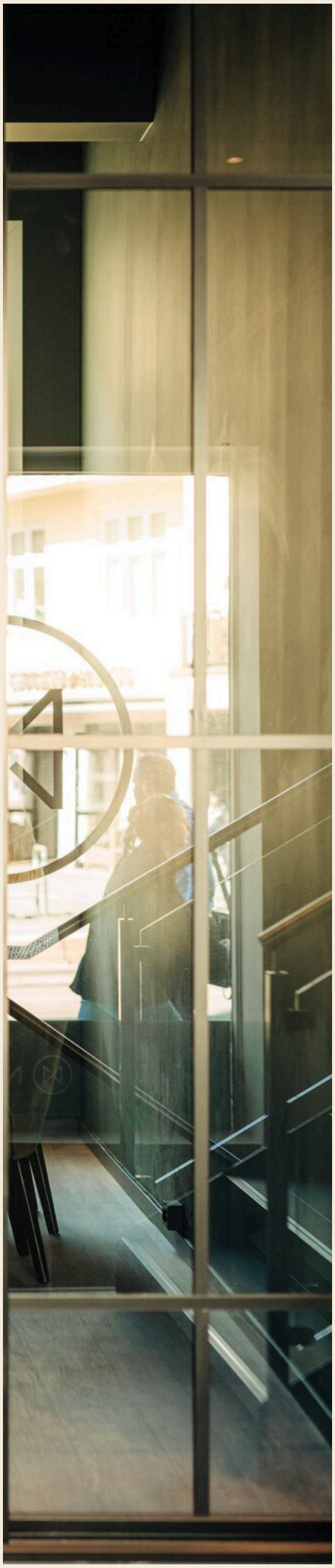


Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0383/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bogstadveien 30A 0355 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 37 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Ådna
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: