

Bogstadveien 72B



Velkommen til

Bogstadveien 72B



Salgsoppgaven produsert 18. desember 2025

Majorstuen

Rålekker og romslig 3-roms med solrik balkong I Meget sentral beliggenhet I Lave felleskostnader I Heis I Garasjeleie*

Prisantydning	8 700 000,-
Omkostninger	218 880,-
Totalpris	8 918 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 617,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1985

Ansvarlig megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no

Megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Truls Martin Nygaard og Renate Fløan har gleden å presentere denne lekre og innbydende 3-roms leiligheten. Meget sentral og attraktiv beliggenhet, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker, nisjeforretninger og rekreasjonsområder. Denne boligen er verdt en titt!

Her er noen høydepunkter:

- Solrik balkong på 7 kvm mot rolig bakgård
- Gjennomgående god standard
- Heis
- Stort flislagt bad
- Separat kjøkkenløsning og luftig stue
- Nye vinduer og balkongdør fra 2018
- Lekker fiskebensparkett (eik) i stue
- Overflatebehandling av vegger og tak i 2025
- Mulighet til å omgjøre til 4-roms
- Lave fellesutgifter
- Veldrevet sameie
- Sentral beliggenhet
- Mulighet for å leie parkeringsplass i kjeller

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Leilighetsbygg
4. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Bad, kjøkken, gang, stue og 2 soverom
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkongareal

6. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod
Total BRA: 9 kvm.



Plantegning













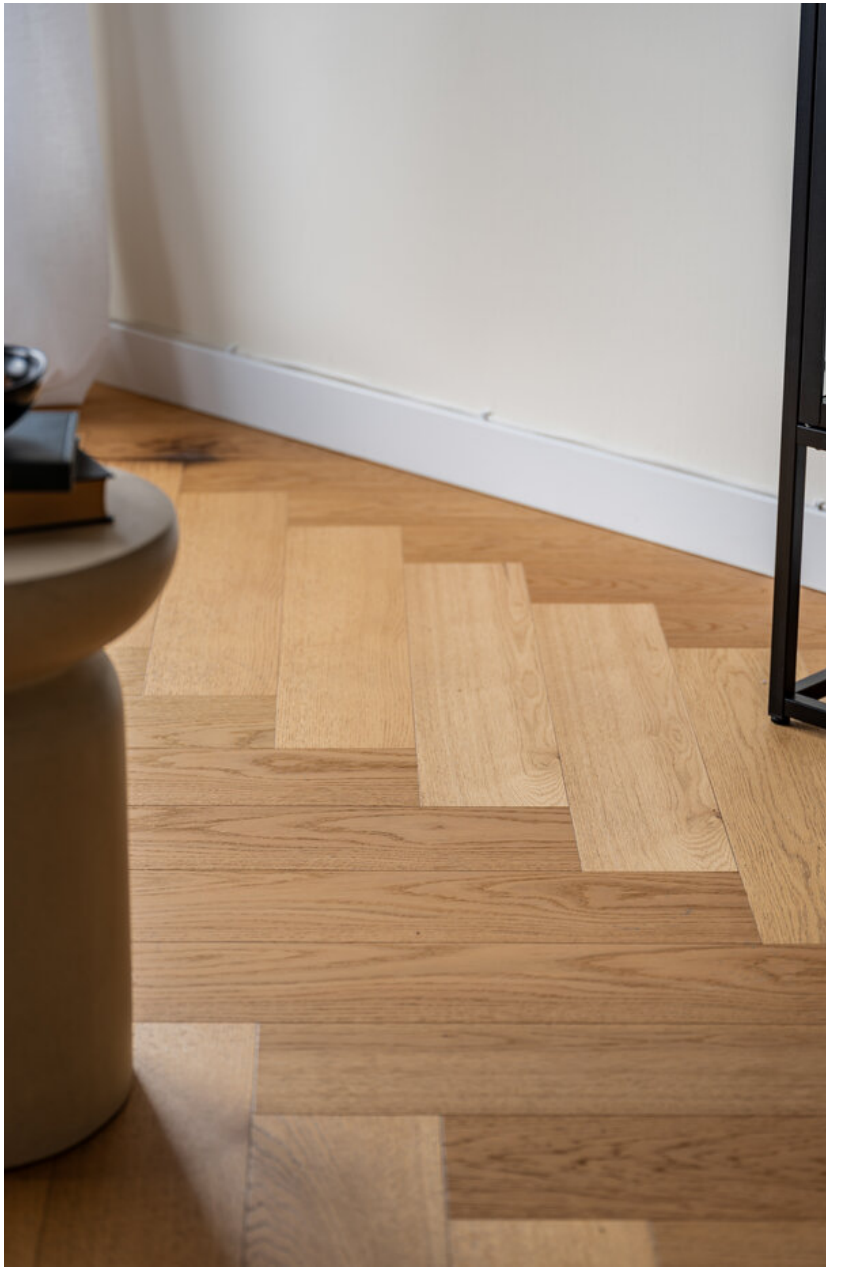























ART NOUVEAU






Ring 3
Politi
Ring 2 Skøyen
Vigelands-
parken
Sentrum

Informasjon

Bogstadveien 72B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0560/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 72B, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 41, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Gry Alexandersen

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
217 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
218 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
231 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 918 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 931 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Leilighetsbygg
4. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Bad, kjøkken, gang, stue og 2 soverom
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkongareal

6. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler.
Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet.
Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger

Innhold

4. Etasje:
BRA-i 81 kvm: Bad, kjøkken, gang, stue og 2 soverom
TBA 7 kvm: Terasse og balkongareal

Loft:
BRA-e 9 kvm: Bod

Standard

Kjøkken 4. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2010 ifølge tidligere salgsoppgave, med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med skyllekum i plast og kullfilterventilator. Hvitevarer som stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 4. etasje:
Flislagt baderom med varmekabler i gulv. Rommet ble pusset opp i 2010 ifølge tidligere salgsoppgave. Badet har slette overflater i himling. Det er utstyrt med skap med glatte fronter, klosett, dusj med dører i herdet glass og servant. Servanten har krakelering i overflaten. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter i oppholdsrom, ca. 2,20 meter på bad og ca. 2,27 meter i gang.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannrør er i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkenvasken.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk på bad og kullfilterventilator på kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger, samt

luftespalte under dør til bad.
- Varmtvannstank: Det er montert en benkebereder av ukjent alder i kjøkkeninnredningen.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har sikringer av typen jordfeilautomater. Alder på anlegget er ukjent, og det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid utført etter 1999.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarsler.

Parkering

Garasjeplass i kjeller kan leies av Lille Dahlsbergstien 21 A/S, forutsatt ledig plass. Det er direkte adkomst med heis til etasjeplan fra garasjeanlegget.

Garasjeplassene følger ikke leilighetene ved salg. Det er opplegg for el-billading i garasjeanlegget. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Øvrig er det 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Arbeid utført i boligen:
2018:
• Vinduer med isolerglass. Produsert i 2018.
• Balkongdør med isolerglass. Balkongdøren er produsert i 2018.

2010:
• Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2010.
• Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2010.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: I henhold til opplysninger fra tidligere eier: Totalrenovering i 2009/2010

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Beskrivelse: I henhold til tidligere eier: 2009/2010

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?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: Balkong ble flislagt i 2021.

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

Beskrivelse: Jeg kjenner ikke til om det foreligger - arbeidet ble gjort under tidligere eier.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Beskrivelse: I henhold til tidligere eier: El-kontroll ble utført i 2020.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Beskrivelse: I henhold til tidligere eier: Ladestasjoner ble montert i parkeringskjeller i 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: I henhold til tidligere eier: Aker rørleggerbedrift AS, byttet servant og blandebatteri på kjøkken i 2021.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskrivelse: Bygningens tak er ikke tett under mønet på loftet. Dette har ingen virkning på leiligheten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskrivelse: i henhold til tidligere eier: En mindre fuktskade i tak på kjøkkenet ble utbedret i 2020. Årsaken til lekkasjen kom fra leiligheten i etasjen over.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2021: Martens takst og byggtjenester.

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
Beskrivelse: Tilstandsrapport bolig, befaringsdato 02.08.2021, Martens takst og byggtjenester.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskrivelse: Majorstuenområdet bygges ut mht infrastruktur.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskrivelse: Husleien øker med 15 % pr 1. januar 2026 grunnet diverse vedlikeholdsarbeider.

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

Leilighetsbygget er fra 1985.

Grunnmuren er oppført i betong.

Ytterveggene er konstruert i murverk.

Yttertaket er en trekonstruksjon.

Etasjeskillerne er utført i betong.

Vinduer med isolerglass ble produsert i 2018. Det mangler noe fugemasse i overganger mellom beslag og yttervegg. Entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør fra 1985, mens balkongdøren med isolerglass er fra 2018.

Boligen har en sørvestvendt balkong med adkomst fra stuen. Konstruksjonen består av et betongdekke belagt med fliser og har et rekkverk i metall. Felles trapper i bygget er av betong.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkonger/terrasser og lignende
Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje)
Andre innvendige forhold
Overflater vegger (Bad - 4. etasje)
Overflater gulv (Bad - 4. etasje)
Sanitærutstyr og innredning (Bad - 4. etasje)
Avtrekk (Kjøkken - 4. etasje)
Vannledninger
Avløpsrør
Ventilasjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannstank

Innbo og løsøre

Dersom leiligheten har integrerte hvitevarer, medfølger disse.

Taklampe på kjøkken medfølger handelen.

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.

Leiligheten har gjennomgått flyttevask før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Leiligheten overleveres i ryddet stand.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmekabler i bad

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 617,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv/internett, kommunale avgifter, generell drift vedlikehold, forretningsførsel, felles forsikring m.m

Felleskostandene betales kvartalsvis med kr. 10 850,-.

Eiendomsskatt

Kr 2 601,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 073 909,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 295 637,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET BOGSTADVEIEN 72, orgnr. 974 807 750

Om sameiet

Sameiet består av 38 seksjoner. Av disse er 29 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner, hvorav en seksjon er innredet som to leiligheter for utleie.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

Ullevål vaktmester og renholdservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Sameiet har avtale med Zlarks vinduspuss om renhold av fellesarealene.

Årsmøte 2025:
SAK 6 - Sameiets økonomi - bygge opp en buffer:
Det ble vedtatt å øke felleskostnadene for å bygge opp en økonomisk buffer. Bakgrunnen er at sameiet har en trang økonomi og behov for å prioritere vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.

SAK 7 - Endring av ordensreglene - grilling på balkongen:
Det ble vedtatt ny bestemmelse i ordensreglene som åpner for grilling på balkongene.
§ 10 Balkonger
Det er tillatt å grille på balkongen, så lenge det gjøres på en måte som ikke er til sjenanse for naboene. Grillen må ikke blokkere rømningsveier, og skal aldri stå uten tilsyn. Bruk lokk ved grilling. Gassbeholdere skal alltid oppbevares utendørs – ikke inne i leiligheten eller loft/kjellerbod. Snakk gjerne med naboene dine i forkant for å bli enige om noen kjøreregler.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207654825
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,65%
Restsaldo 73 737,00
Innfrielsesdato: 28.02.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 3 122,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på -7 366. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 92 000.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad bør påregnes.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyr som er til sjenanse for naboene. I særlige tilfeller kan styret gi dispensasjon.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82193195

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 302 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en ettertraktet og svært sentral beliggenhet i hjertet av Majorstuen. Rett utenfor døren ligger Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater - her bor man med byens beste utvalg av butikker, kaféer og restauranter i umiddelbar nærhet. Majorstuen stasjon ligger også et steinkast fra inngangsdøren og fungerer som et knutepunkt for kollektivtransport, med alle T-banens linjer, samt hyppige buss- og trikkeforbindelser i alle retninger. Flybussen gir enkel adkomst til Gardermoen.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av servicetilbud, blant annet Colosseum senter med Jacob's, SATS treningssenter, Meny, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk og hyggelige kaféer. I tillegg ligger Colosseum kino og flere populære restauranter og barer kun få minutters gange unna.

Rett borti gaten ligger fantastiske Frognerparken med Vigelandsparken, Frognerbadet, tennisbaner og store grøntområder – perfekt for både rolige spaserturer og aktiv fritid. Slottsparken og Karl Johans gate nås enkelt til fots, og det samme gjelder Aker Brygge og Tjuvholmen, kjent for sitt pulserende uteliv og gode restauranttilbud.

Alt i alt er dette et fantastisk utgangspunkt for deg som ønsker å bo urbant og sentralt, med enkel tilgang til både byliv, natur og utdanningsinstitusjoner som UiO, BI og Høyskolen i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.03.1989.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/41/21:
07.02.1873 - Dokumentnr: 916824 - Bestemmelse om veg
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1917 - Dokumentnr: 912619 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1945 - Dokumentnr: 401248 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1984 - Dokumentnr: 505261 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1984 - Dokumentnr: 61655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/3308
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 38 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Leiligheten blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2 stykker på visning. kr. 3 900,-

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. 3 900,-.

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 27. desember 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Ansvarlig megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

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.

Vedlegg

Bogstadveien 72B

Tilstandsrapport

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-04-1766) og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Krav til tilstand som gjelder for byggverket eller byggverksdelen ved søknadstidspunktet.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

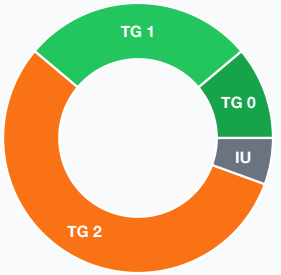
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 **Vesentlige avvik (10)**

Balkonger/terrasser og lignende, Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje), Andre innvendige forhold, Overflater vegger (Bad - 4. etasje), Overflater gulv (Bad - 4. etasje), Sanitærutstyr og innredning (Bad - 4. etasje), Avtrekk (Kjøkken - 4. etasje), Vannledninger, Avløpsrør, Ventilasjon

IU **Ikke undersøkt (1)**

Varmtvannstank

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2018.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Det mangler noe fugemasse i overganger mellom beslag og yttervegg. Dette bør etableres.

Dører

TG 1

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er fra 1985. Balkongdøren er produsert i 2018.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 2

Sørvestvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke, belagt med fliser. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 7 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,90 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.
- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Det er registrert noe mindre påbegynt rust på overflater. Rust kan over tid svekke metallet.

Våtrom

Om våtrommet - Bad - 4. etasje

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave ble rommet pusset opp i 2010.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

Overflater vegger - Bad - 4. etasje

TG 2

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Overflater gulv - Bad - 4. etasje

TG 2

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 4. etasje

TG 2

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Membranen skal ifølge ifølge tidligere eier/salgsoppgave være skiftet, men sluket er eldre og ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre. Overgangen mellom gammelt sluk og ny membran har ofte større risiko for utettheter.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.



Sluk.

Sanitærutstyr og innredning - Bad - 4. etasje

TG 2

Innredning:
- Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr:
- Klosett.
- Dusj med dører i herdet glass.
- Servant.
- Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Avvik:

- Servanten har krakelering i overflaten. Krakelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt utvikle seg til sprekker i servanten.

Ventilasjon - Bad - 4. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 4. etasje

TG 0

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom inspeksjonsluken i veggen bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved åpningen. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



Kjøkken

Overflater og innredning - Kjøkken - 4. etasje

TG 1

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2010.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Heltre benkeplate.
- Skyllekum i plast.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Avtrekk - Kjøkken - 4. etasje

TG 2

Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Innvendig

Innvendige dører

TG 1

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

TG 2

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Avvik:

- Det er registrert fuktskade i stuegulvet/parkett. Se vedlagt bilde.





Teknisk

Ventilasjon

TG 2

Avtrekk: Mekanisk avtrekk i bad.
Tilluft: Ventiler i vinduer og yttervegger.

Spørsmål til boets representant :
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Avvik:

- Kjøkkenet har ikke avtrekk. Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.
- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i stue. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.
- Boligens samlede luftutveksling er på grunn av ovennevnte avvik, ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkenvasken, men er ikke funksjonstestet på grunn av alderen.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Avvik:

- Vannledningene og hovedstoppekran har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør og stoppekraner har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

TG 2

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Varmtvannstank

IU

Det er montert en benkebereder i kjøkkeninnredningen. Berederen er av ukjent alder og er skjult i innredningen. Det er derfor ikke vurdert vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Sikringer av typen jordfeilautomater.

Da det ifølge eier ikke foreligger el-tilsyn på anlegget innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Formålet er å avklare om en kvalifisert elektrofaglig person bør kontrollere anlegget. Kontrollen innebærer spørsmål til boligeier og visuelle observasjoner, og kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll.

Det presiseres at undertegnede har ikke fagkompetanse på elektrisk anlegg. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav og kompetansekrav. Kun fagfolk kvalifisert etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav kan utføre el-kontroll. Tilstandsgrad fastsettes ikke her, i henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

Følgende spørsmål er stilt boets representant:
a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
b. om sikringene ofte løses ut: Nei.
c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne: Ja.
e: foreligger samsvarserklæring på arbeid utført på anlegget etter år 1999: Nei.

Videre undersøkes følgende forhold visuelt:
a. Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, inkludert om plugg på eventuell varmtvannsbereder er brunsvidd.
b. Om kabler er tilstrekkelig festet.
c. Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, på grunn av manglende samsvarserklæring og alder på anlegget.

Utstyr for varsling og slukking

TG 0

Her undersøkes det om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarsler på befaringstidspunktet. Det gjøres ingen tekniske vurderinger eller funksjonstester. For kontroll av utstyrets tilstand eller branntekniske forhold utover det som fremgår av rapporten, bør det innhentes faglig veiledning eller rådgivning.

"Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet."

I denne boligen under befaringen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i betong.
- Heis.
- Trapper i betong.

Oppvarmingssystem

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Innvendige overflater

- Gulv: Fliser og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter i oppholdsrom. Bad er målt til ca 2,20 meter. Gang er målt til ca. 2,27 meter. Målinger er stikkprøver og avvik kan forekomme.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
90 m²	81 m²	9 m²	0 m²	7 m²

P-ROM	S-ROM
81 m²	0 m²

Forklaring av arealtyper

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Primær- og sekundærrom (P- og S-rom) er oppført i en overgangsperiode og er kun ment for sammenligning. Arealene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende. Fordelingen følger takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2015).

Leilighetsbygg (Byggeår: 1985)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	81 m²	-	-	**81 m²**	7 m²
Loft	-	9 m²	-	**9 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**81 m²**	**9 m²**	**-**	**90 m²**	**7 m²**

Romfordeling

4. etasje:

BRA-i: Bad, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue

Loft:

BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger

Lovlighet

Branncelleinndeling

Påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:
Nei

Her vurderes kun åpenbare tegn til avvik basert synlige forhold. Branncelleinndeling og brannskillekonstruksjoner kan normalt ikke verifiseres visuelt, og fastsettelse krever normalt grundigere undersøkelser utført av fagspesialist.

Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde

Påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:
Nei

Utførte håndverkstjenester

Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år (ifølge selger):
Nei

Oppdragsinformasjon

Eiendom

Adresse: **Bogstadveien 72B, 0366 Oslo**
Matrikkel: **gnr. 215, bnr. 41, snr. 21**
Eierform: **Selveier**
Hjemmelshaver: **Laila Alexandersen (bo)**

Kunde

Navn: **Gry Alexandersen**

Befaring

Dato: **01.12.2025**
Tilstede ved befaring:

- Gry Alexandersen (Kunde)
- Daniel Snare (Sakkyndig)

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 05.11.2025 er fremvist.

Rapportdato

Rapportdato: **02.12.2025**

Om oss

Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Ansvarlig sakkyndig



Daniel Snare
Fagskoleingeniør
Telefon: 403 43 533
E-post: post@snarebolig.no

Medlemskap

NITO

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alexandersen, Gry	9578-5994-4-1379713	2025-11-06 10:07:51

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
6. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0560/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 72B, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Gry Alexandersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Laila Alexandersen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til opplysninger fra tidligere eier: Totalrenovering i 2009/2010

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tidligere eier: 2009/2010

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Balkong ble flislagt i 2021.

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg kjenner ikke til om det foreligger - arbeidet ble gjort under tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? I henhold til tidligere eier: El-kontroll ble utført i 2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tidligere eier: Ladestasjoner ble montert i parkeringskjeller i 2021.

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: I henhold til tidligere eier: Aker rørleggerbedrift AS, byttet servant og blandebatteri på kjøkken i 2021.

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?
Nei

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Bygningens tak er ikke tett under mønet på loftet. Dette har ingen virkning på leiligheten.

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?
Ja

Beskriv: i henhold til tidligere eier: En mindre fuktskade i tak på kjøkkenet ble utbedret i 2020. Årsaken til lekkasjen kom fra leiligheten i etasjen over.

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.
Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2021: Martens takst og byggtjenester.

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? Tilstandsrapport bolig, befaringsdato 02.08.2021, Martens takst og byggtjenester.

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?

Ja

Beskriv: Majorstuenområdet bygges ut mht infrastruktur.

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: Husleien øker med 15 % pr 1. januar 2026 grunnet diverse vedlikeholdsarbeider.

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: 8-0560/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Alexandersen, Gry	**2025-11-06**

Identifikasjon

bankID Alexandersen, Gry

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0560/25 . Vår ref.: 1112-1-21 Dato: 06.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bogstadveien 72
Organisasjonsnr:	974807750
Seksjonseier:	Alexandersen, Laila
Medeier:	
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Bogstadveien 72 B (4.Etg), 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	215
Bnr.	41

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82193195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Har vaktmester. Renhold utføres av Zlark's Vinduspuss
Lån i OBOS-banken. OBOS01 gjelder seksjon 14,20,27, 35 og 36 til vindu og balkongdører. Er lagt inn som langsiktig fordring, kto.1399 som reduseres i takt med lån. Avregnes ved hver rapportering. Seksjonene innbetaler via felleskostnader, kat.008
Garasje/biloppstillingsplass følger ikke leiligheten ved salg. Garasjeplass i kjeller kan leies av Lille Dahlsbergstien 21 A/S, forutsatt ledig plass. Kontaktperson er Anne Wilhelmsen, tlf. 23 22 43 10 Dyrehold er ikke tillatt; ref. husordensregler §10. Kvartalsvise innbetalinger av felleskostnader Lån OBOS01 gjelder seksjon 14,20,27, 35 og 36 vedrører vindu og balkongdører.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207654825
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	71 938,00
Innfrielsesdato:	28.02.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 9 434,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	9 434,00	10 850,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	677,-
Fradragsberettigede kostnader:	8,-
Annen formue:	3 122,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207654825
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Mattis Øygarden, e-post: bogstadvn72@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1112
SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 5. juni kl. 17:00 og lukker 11. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1112

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 17:00 , Majorstuen kirke (inngang på baksiden).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sameiets økonomi - bygge opp en buffer.
7. Endring av ordensreglene - grilling på balkongen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans Mattis Øygarden

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Cecilie Paus og Hans Andreas Sem Lossius er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 1112.pdf
2. Revisjonsberetning_1112.pdf
3. Årsregnskap 2024 - 1112.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 98 000.

Sak 6

Sameiets økonomi - bygge opp en buffer.

Forslag fremmet av:
Cecilie Paus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har trang økonomi. Flere ting må vente. Styret må foreta vanskelige avveininger. Ikke gunstig. Mye slitasje.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

I henhold til eierseksjonsloven er det styret som har ansvar for å fastsette felleskostnadene, slik at disse dekker nødvendig drift og vedlikehold av eiendommen. Slike justeringer krever normalt ikke vedtak fra årsmøtet.

Styret er likevel opptatt av å forvalte sameiets midler i tråd med det vi oppfatter som beboernes ønsker og prioriteringer. Vi tolker forslaget som et uttrykk for et ønske om økt prioritering av vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.

På denne bakgrunn vil styret foreslå en moderat oppjustering av felleskostnadene for å kunne møte disse forventningene på en forsvarlig måte.

Forslag til vedtak

Styret setter opp fellesutgiftene (som er lave).

Sak 7

Endring av ordensreglene - grilling på balkongen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i fjor vedtok årsmøtet en prøveordning hvor vi tillot grilling på balkongene. Ordningen skulle deretter evalueres og styret legger nå frem et forslag til endring av ordensreglene, hvor vi etter visse vilkår åpner for grilling på balkongene.

Gammel bestemmelse i ordensreglene:

§ 10 Balkonger

Det er ikke anledning til å grille på balkongen, på grunn av brannfaren, men også av hensyn til naboene. For å unngå farlige situasjoner skal blomsterkasser alltid henges på innsiden av rekkverket på balkongen.

Ved vanning av blomster på balkongen eller ved rengjøring, må det påses at det ikke drypper vann på balkongen under. Det samme gjelder ved fjerning av snø.

Forslag til ny bestemmelse i ordensreglene:

§ 10 Balkonger

Det er tillatt å grille på balkongen, så lenge det gjøres på en måte som ikke er til sjenanse for naboene. Grillen må ikke blokkere rømningsveier, og skal aldri stå uten tilsyn. Bruk lokk ved grilling. Gassbeholdere skal alltid oppbevares utendørs – ikke inne i leiligheten eller loft/kjellerbod. Snakk gjerne med naboene dine i forkant for å bli enige om noen kjøreregler.

Styrets innstilling

Styre foreslår å stemme for forslaget til ny bestemmelse i ordensreglene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ny bestemmelse i ordensreglene som åpner for grilling på balkongene

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Mattis Øygarden

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

- Hans Andreas Sem Lossius
- Pernille Hjellegjerde

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

- Odd Abrahamsen

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 307 896.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BOGSTADVEIEN 72.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YVSBY-QDEU4-NY07B-XXOFV-YBBKS-F4ED0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 13:58:15 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7VSBY-QDEU4-NY07B-XXOFV-Y8BVS-F4ED0

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

SAMEIET BOGSTADVEIEN 72
ORG.NR. 974 807 750, KUNDENR. 1112

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 392 979	1 194 593	1 303 000	1 666 000
Andre inntekter	3	28 000	197 419	44 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 420 979**	**1 392 012**	**1 347 000**	**1 666 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 818	-13 818	-13 818	-14 000
Styrehonorar	5	-98 000	-98 000	-98 000	-98 000
Revisjonshonorar	6	-6 527	-10 066	-12 600	-13 000
Forretningsførerhonorar		-105 803	-95 552	-101 500	-107 000
Konsulenthonorar	7	-7 558	-6 034	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-179 810	-288 280	-241 500	-245 000
Forsikringer		-182 763	-166 252	-183 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-397 674	-336 199	-389 000	-455 000
Energi/fyring		-55 403	-56 384	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 004	-130 768	-137 000	-142 000
Andre driftskostnader	10	-251 882	-204 890	-216 600	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 447 241**	**-1 406 242**	**-1 468 018**	**-1 594 000**
DRIFTSRESULTAT		**-26 262**	**-14 230**	**-121 018**	**72 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 421	29 428	26 000	26 000
Finanskostnader	12	-9 525	-11 894	-9 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 896**	**17 535**	**17 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 366**	**3 304**	**-104 018**	**92 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 304		
Fra opptjent egenkapital		-7 366	0		

SAMEIET BOGSTADVEIEN 72
ORG.NR. 974 807 750, KUNDENR. 1112

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	89 928	127 113
SUM ANLEGGSMIDLER		**89 928**	**127 113**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		210	7 210
Forskuddsbetalte kostnader		75 521	74 633
Andre kortsiktige fordringer	14	2 901	0
Driftskonto OBOS-banken		44 262	64 521
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 350	0
Sparekonto OBOS-banken		333	321
SUM OMLØPSMIDLER		**165 577**	**146 685**
SUM EIENDELER		**255 505**	**273 798**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		25 040	32 406
SUM EGENKAPITAL		**25 040**	**32 406**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	89 928	127 113
SUM LANGSIKTIG GJELD		**89 928**	**127 113**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 284	9 164
Leverandørgjeld		62 045	84 340
Skyldige offentlige avgifter	16	56 168	0
Påløpte renter		40	9 419
Annen kortsiktig gjeld		0	11 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		**140 537**	**114 279**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**255 505**	**273 798**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2025
Styret i Sameiet Bogstadveien 72

Hans Mattis Øygarden/s/ Odd Abrahamsen/s/ Hans A. Sem Lossius/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 346 993
Lokale-/lagerleie	45 986
Nedbetaling	34 924
Fratrekk kapitalkostnader lån	-34 924
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 392 979**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av ramperom	28 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 818
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 818**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 98 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 527.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 558
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 558**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-80 525
Drift/vedlikehold VVS	-8 443
Drift/vedlikehold elektro	-10 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-324
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 862
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 719
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-179 810**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-255 854
Renovasjonsavgift	-141 819
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-397 674**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-122 615
Renhold ved firmaer	-87 200
Snørydding	-28 756
Andre fremmede tjenester	-728
Andre kontorkostnader	3 036
Telefon u/mva	-11 308
Bank- og kortgebyr	-2 521
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-290
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-251 882**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 952
Renter bank	943
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
Avregning lån OBOS banken	9 185
Andre renteinntekter	280
SUM FINANSINNTEKTER	**28 421**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-9 185
Renter på leverandørgjeld	-340
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 525**

NOTE: 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån i OBOS-banken AS, opptak 01.03.2019	242 196	
Betalt tidligere	-115 083	
Ordinære avdrag 2024	-37 185	
Lån i OBOS-banken AS, saldo pr 31.12.2024		89 928
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**89 928**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån i OBOS-banken, beboere er skyldige pr 31.12.24	2 901
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 901**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-242 196	
Nedbetalt tidligere	115 083	
Nedbetalt i år	37 185	
		-89 928
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-89 928**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 818
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-56 168**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.06.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.25
Selskapsnummer: 1112 **Selskapsnavn:** SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hans Mattis Øygarden

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Cecilie Paus og Hans Andreas Sem Lossius er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 98 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sameiets økonomi - bygge opp en buffer.

Styret setter opp fellesutgiftene (som er lave).

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av ordensreglene - grilling på balkongen

Årsmøtet vedtar ny bestemmelse i ordensreglene som åpner for grilling på balkongene

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans Mattis Øygarden

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans Andreas Sem Lossius

☐ Pernille Hjellegjerde

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Odd Abrahamsen

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

Organisasjonsnummer: 974807750
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 17:00 til 11. juni kl. 17:00 og møtet ble avholdt 5. juni 2025, Majorstuen kirke (inngang på baksiden).

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Hans Mattis Øygarden

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Cecilie Paus og Hans Andreas Sem Lossius er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 98 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sameiets økonomi - bygge opp en buffer.

Fremmet av: Cecilie Paus

Sameiet har trang økonomi. Flere ting må vente. Styret må foreta vanskelige avveininger. Ikke gunstig. Mye slitasje.

Styrets innstilling
Styret foreslår å stemme for forslaget.

I henhold til eierseksjonsloven er det styret som har ansvar for å fastsette felleskostnadene, slik at disse dekker nødvendig drift og vedlikehold av eiendommen. Slike justeringer krever normalt ikke vedtak fra årsmøtet.

Styret er likevel opptatt av å forvalte sameiets midler i tråd med det vi oppfatter som beboernes ønsker og prioriteringer. Vi tolker forslaget som et uttrykk for et ønske om økt prioritering av vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.

På denne bakgrunn vil styret foreslå en moderat oppjustering av felleskostnadene for å kunne møte disse forventningene på en forsvarlig måte.

Forslag til vedtak:
Styret setter opp fellesutgiftene (som er lave).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av ordensreglene - grilling på balkongen

På årsmøtet i fjor vedtok årsmøtet en prøveordning hvor vi tillot grilling på balkongene. Ordningen skulle deretter evalueres og styret legger nå frem et forslag til endring av ordensreglene, hvor vi etter visse vilkår åpner for grilling på balkongene.

Gammel bestemmelse i ordensreglene:

§ 10 Balkonger

Det er ikke anledning til å grille på balkongen, på grunn av brannfaren, men også av hensyn til naboene. For å unngå farlige situasjoner skal blomsterkasser alltid henges på innsiden av rekkverket på balkongen.

Ved vanning av blomster på balkongen eller ved rengjøring, må det påses at det ikke drypper vann på balkongen under. Det samme gjelder ved fjerning av snø.

Forslag til ny bestemmelse i ordensreglene:

§ 10 Balkonger

Det er tillatt å grille på balkongen, så lenge det gjøres på en måte som ikke er til sjenanse for naboene. Grillen må ikke blokkere rømningsveier, og skal aldri stå uten tilsyn. Bruk lokk ved grilling. Gassbeholdere skal alltid oppbevares utendørs – ikke inne i leiligheten eller loft/kjellerbod. Snakk gjerne med naboene dine i forkant for å bli enige om noen kjøreregler.

Styrets innstilling
Styre foreslår å stemme for forslaget til ny bestemmelse i ordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar ny bestemmelse i ordensreglene som åpner for grilling på balkongene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hans Mattis Øygarden (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Mattis Øygarden

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Pernille Hjellegjerde (23 stemmer)
Hans Andreas Sem Lossius (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Hjellegjerde
Hans Andreas Sem Lossius

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Odd Abrahamsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Abrahamsen

Transaksjon 09222115557549524441 Signert HMØ, CP, HASL

Vedtekter for Sameiet Bogstadveien 72

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 26. mai 1993.
Endret på årsmøte 28. mars 2019.

§ 1. **DEFINISJON**
Sameiet Bogstadveien 72 (organisasjonsnummer 974 807 750 – gårdsnummer 215 og bruksnummer 41) består av 38 eierseksjoner i Oslo. Av disse er 29 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner, hvorav en seksjon er innredet som to leiligheter for utleie.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres i fellesskap.

Den enkelte seksjonseier forplikter seg til å akseptere nedenstående vedtekter for sameiet og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

§ 2. **ANSVAR**
Sameiebrøken bygger på seksjonens BRA (bruksareal etter oppmåling i 1994) og er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøk, jfr. § 4.

§ 3. **DISPONERING**
Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Salg, utleie og fremleie skal meddeles styret for godkjennelse og registrering. Ved utleie er seksjonseier forpliktet til straks å gi styret informasjon om leietager og hvilke personer som bor i leiligheten og all kontaktinformasjon.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger, flis legging eller fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, badestamp, fastmontert belysning og lignende. Ved oppsetting av skilt i næringsseksjonene kan dette ikke nektes uten saklig grunn.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 4. **FELLESUTGIFTER**
Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av seksjonseierne og fordeles etter eierbrøkens størrelse.

Hver seksjonseier innbetaler, på grunnlag av et utarbeidet årsbudsjett, et à konto beløp den 1. i hvert kvartal, hvis ikke andre innbetalingsterminer måtte være vedtatt av årsmøtet.

Hele eiendommen er fullverdiforsikret. Seksjonseiere må selv sørge for egen innboforsikring. Sameiere må betale en egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes.

§ 5. **ÅRSMØTE**
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst åtte dagers varsel. Alle innkallinger skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte skal behandles:

A) Styrets årsberetning/årsrapport.
B) Sameiets regnskap for det foregående kalenderår.
C) Veiledende budsjett som basis for forskuttering av fellesutgifter.
D) Valg av styrets leder, to styremedlemmer, varamedlemmer og revisor, samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
E) Andre saker/forslag som må være nevnt i innkallingen.

På årsmøtet har den enkelte seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Årsmøtet skal ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende.
Saker/forslag som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før årsmøtet. Det skal, under møtelederens ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen samt en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

ÅRSMØTETS KOMPETANSE
Ved nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold eller som medfører kostnader på mer enn fem prosent av årlige felleskostnader må minst to tredjedeler av de fremmøtte seksjonseierne gi sin støtte. Det samme gjelder for endring av sameiets vedtekter.

Eventuelle tiltak/vedtak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle seksjonseiere. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

INHABILITET
Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmakt delta ved noen avstemning på årsmøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning på årsmøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende seksjonseier eller fullmektig har en vesentlig personlig eller økonomisk særinteresse i den sak som er til behandling på årsmøtet.

FULLMAKT
En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

FELLESAREAL
Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir vedlikeholdt på en tiltalende måte. Det henligger under årsmøtet å vedta eventuelle husordensregler som inngår som en del av sameiets vedtekter.

§ 6. **SAMEIETS DAGLIGE LEDELSE**
Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av tre medlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i et år, og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. I tillegg til de tre styremedlemmene velges det minst en vararepresentant til styret.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallingen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingsfristen er en uke fra styremedlemmene mottok innkallingen.

Styremøtet ledes av styrelederen og ved eventuelt forfall fra denne skal styret selv velge sin møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøtet.

Styrets skal engasjere forretningsfører, og/eller andre, gi instruks for disse, fastsette deres honorar og føre tilsyn med at disse oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 7. **VEDLIKEHOLD**
Det påhviler seksjonseierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonene med tilhørende vinduer og balkongdører, balkongvegger, tak, gulv og ytre rom m.v. som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholdsarbeider, når dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet i prinsipp.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjennelse. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

§ 8. **MISLIGHOLD**
Ved brudd på ikke-økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en avgift som er sikret med den panterett som er nevnt i § 9. En avgift kan ankes til årsmøtet. Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til leilighetene/lokalene, etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene, slik de til enhver tid måtte lyde, og som inngår som en del av disse vedtekter.

Hvis en seksjonseier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtektene, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor seksjonseierne, kan sameiet pålegge seksjonseieren å fraflytte og selge seksjonen.

§ 9. **SIKKERHETSSTILLELSE**
Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres rettsetterfølgeres forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført.
Med seks- måneders varsel kan årsmøtet med to tredjedels flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Slik eventuell utvidelsesbeslutning blir å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

Prioriteten for panteretten skal til enhver tid ligge innenfor 90% av seksjonens salgstakst. Taksten skal avholdes av to av forsikringsrådets godkjente takstmenn.

§ 10. **BODER**
Styret avtaler med de enkelte seksjonseiere bruken og disponeringen av boder. Hver seksjonseier skal ha rett og plikt til å disponere minst en bod, men kan etter anvisning fra styret fremleie disse til andre i sameiet.

§ 11. **TINGLYSING**
De vesentligste punkter i sameiets vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon, såfremt årsmøtet finner dette hensiktsmessig.

Forhold som ikke reguleres av ovenstående vedtekter, reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV 2017-06-16.65.

Husordensregler for Sameiet Bogstadveien 72

Vedtatt på sameiermøtet 11. mars 2015
Endret på sameiermøte 28. mars 2019 og 5. mars 2025.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å vise hensyn og omtanke for sine naboer.
Eierseksjonene (bolig- og næringsseksjonene) og eiendommen forøvrig må ikke brukes slik at det sjenerer beboere, leietagere og andre knyttet til sameiet.
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.
Seksjonseiere og leieboere er ansvarlige for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og gjester overholder disse reglene.
Husordensreglene inngår som en del av sameiets vedtekter.

§ 1 Regler om ro og orden i seksjoner/leiligheter
Det skal være ro i seksjonen/leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
Husholdningsapparater og elektriske apparater som f.eks. vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes i nevnte tidsrom.
Radio/TV, musikkanlegg og lignende skal dempes etter kl. 23.00. Det skal ikke spilles musikk for åpne dører/vinduer eller så høyt at det sjenerer naboene.
Musikk og sangøvelser, banking, boring eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager. På lørdager bør ikke aktiviteter som kan sjenere naboene starte før kl. 09.00, på søn- og helligdager kl. 12.00 eller foregå etter kl. 17.00 på disse dagene.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og beboerne som blir berørt.
Større oppussingsarbeider kan bare gjennomføres innenfor normal arbeidstid mandag - fredag kl.08.00 - 16.00. Før oppstart skal styret og de nærmeste naboene varsles om arbeidets art og varighet.
Ved større oppussingsarbeider henges opp nabovarsel med informasjon om den daglige arbeidstiden og antatt varighet. Varsel må henges opp to uker i forkant.

§ 2 Fellesareal
Seksjonseiere og leieboere plikter å påse at alle utgangsdører/kjøreporter er låst til enhver tid. Også dører i kjeller skal alltid være låst.
Kjøreporten mot gaten skal ikke benyttes som gangport.
Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen seksjon/leilighet.
Sykler, barnevogner skal ikke settes i oppganger, men skal plasseres på dertil egnede steder. Andre private gjenstander må ikke hensettes i fellesarealer.
Trapperom og ganger er rømningsveier ved brann og må holdes ryddige og fri for alle typer gjenstander.
Røyking er forbudt i alle fellesrom og trapperom. Sigarettstumper eller annet skal ikke kastes ut fra verandaer eller vinduer eller på noen del av sameiets eiendom.

§ 3 Vedlikeholdsplikt
Seksjonseierne sørger for, på egen bekostning, forsvarlig vedlikehold innenfor eierseksjonen med tilhørende ytre rom/balkong. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av for eksempel maling, tapet, dører, vindusruter og -rammer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til felles røropplegg.
Balkonggulv må være behandlet slik at vann ikke kan trenge ned i betongen.
Likeledes plikter sameierne å vedlikeholde ledninger og innredninger som vedkommende selv har satt opp. Utvendige vegger etc. må kun vedlikeholdes i henhold til styrets bestemmelser.
Seksjonseier eller leietager skal meddele styret hvilke navn man ønsker på ringetablå og postkasse. Det er ikke anledning til å lime håndskrevne lapper på ringetablå eller postkasse.

§ 4 Søppel og avfall
Søppel og avfall må være forsvarlig innpakket og skal legges i containerne i søppel-rommet.
Kartonger/pappesker som legges i papircontainerne skal knuses fullstendig.
Det er strengt forbudt å kaste brennende eller brannbart avfall eller sette fra seg slikt avfall i søppelrommet. Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets øvrige område.
Møbler, møbeldeler, byggavfall og lignende skal seksjonseier, leietager, beboer selv sørge for bortkjøring av. Det kan blant annet leveres til minigjenbruksstasjonene ved Colosseum, Fridtjof Nansens vei 2 eller på Vestkanttorget.

§ 5 Mating av fugler og dyr
Det er forbudt å legge ut matrester eller lignende til katter, fugler eller andre dyr. Den som legger ut matrester vil bli holdt økonomisk ansvarlig hvis sameiet må foreta utrydding av skadedyr, mus og rotter. Slik utrydding er svært kostbar.

§ 6 Risting av tøy
Det er ikke tillatt å riste klær, matter, sengetøy og lignende, fra balkonger eller ut gjennom vindu.

§ 7 Lufting
Ingen må lufte gjennom dører som fører ut til korridorer eller fellesrom. Alle rom må holdes så godt oppvarmet at vann- og avløpsrør i vintertiden ikke utsettes for frostskader.

§ 8 Behandling av seksjonen
Avløp på bad og kjøkken må ikke anvendes slik at de tilstoppes. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet. Kjøkkenavfall, som for eksempel fett, kaffegrut eller lignende må ikke tømmes i vasker eller sluk.
For tilkobling til gårdens fellesantenne må det kun benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet. Utvendig antenne tillates ikke oppsatt.

§ 9 Parkering av biler
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å parkere biler på sameiets fellesareal. Kortvarige opphold for av- og pålessing er tillatt. Aktive håndverkere har anledning til å parkere. Engangsavgift for ulovlig parkering er satt til kr 750.

§ 10 Balkonger
Det er tillatt å grille på balkongen, så lenge det gjøres på en måte som ikke er til sjenanse for naboene. Grillen må ikke blokkere rømningsveier, og skal aldri stå uten tilsyn. Bruk lokk ved grilling. Gassbeholdere skal alltid oppbevares utendørs – ikke inne i leiligheten eller loft/kjellerbod. Snakk med naboene dine i forkant for å bli enige om noen kjøreregler.

§ 11 Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyr som er til sjenanse for naboene. I særlige tilfeller kan styret gi dispensasjon.

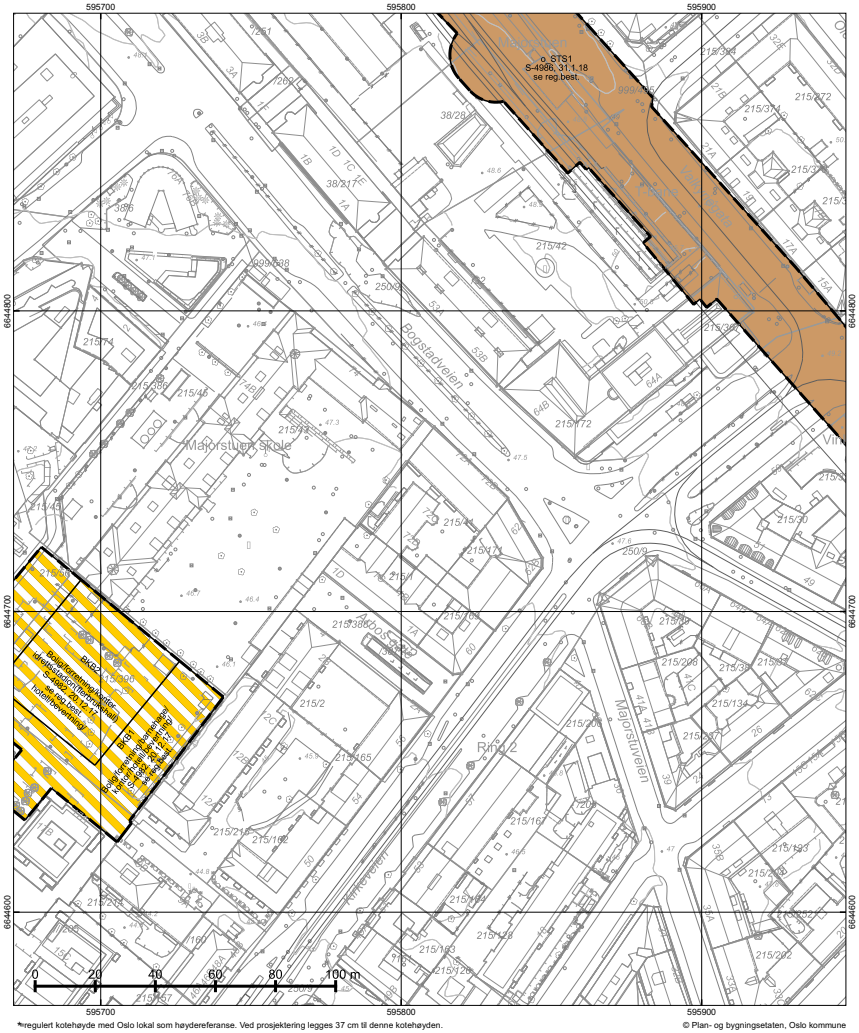
§ 12 Utleie
Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

§ 13 Erstatningsplikt
Seksjonseierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, leietakere eller andre som de har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

§14 Brudd på husordensreglene
Brudd på husordensreglene vil føre til advarsel. Gjentatte brudd på reglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra sameiet, kan en seksjonseier pålegges å selge seksjonen.
Dersom seksjonen er utleiet og leietakeren, hennes/hans husstandsmedlemmer eller besøkende og gjester bryter husordensreglene vil det føre til oppsigelse av leieavtalen.

Jeg bekrefter at jeg har lest husordensreglene og aksepterer dem.

Dato _____ Underskrift _____



*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: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

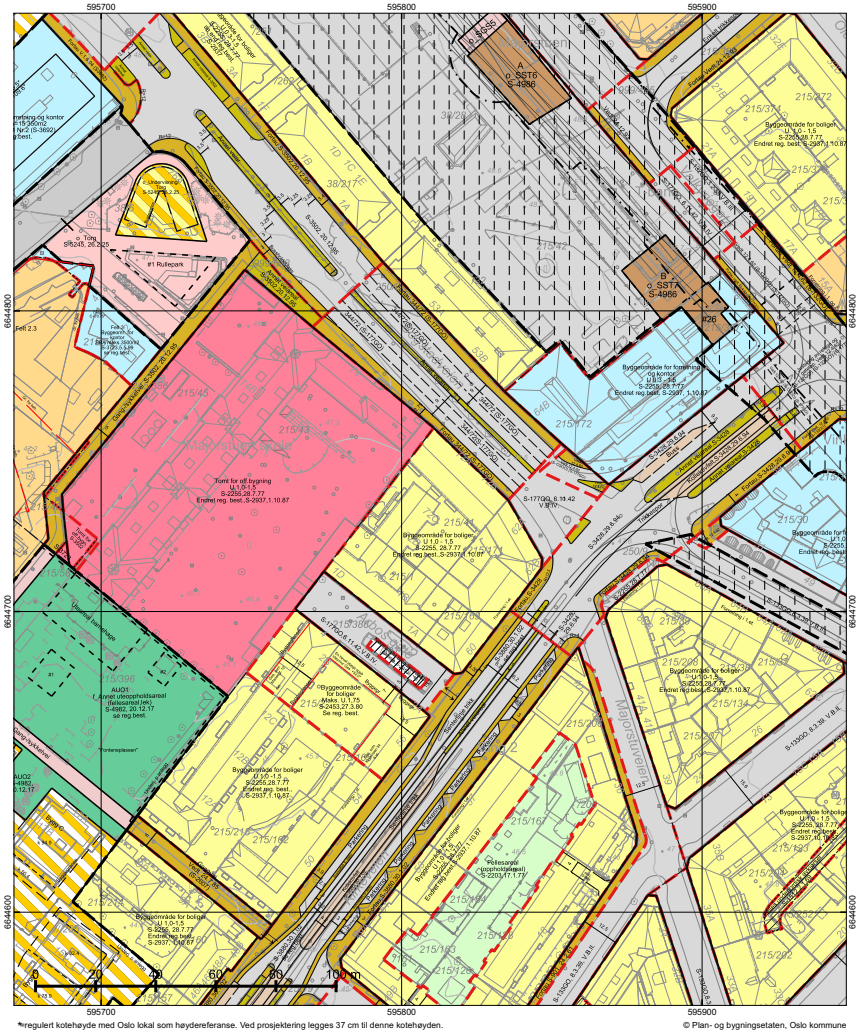
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 332653/ 86521994
Deres ref.: 204340
Adresse: BOGSTADVEIEN 72B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/41

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



*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: Iks
Målestokk 1:1000
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332653/ 86521994
Deres ref.: 204340
Adresse: BOGSTADVEIEN 72B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/41

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)

- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

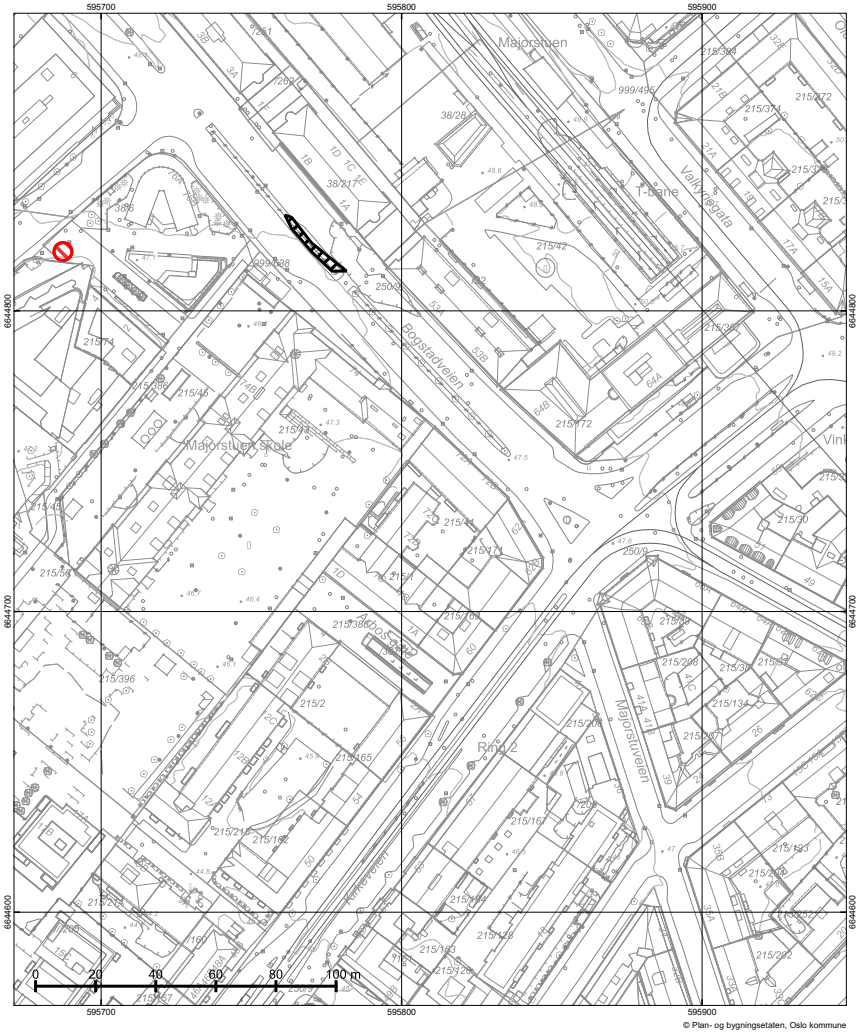
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

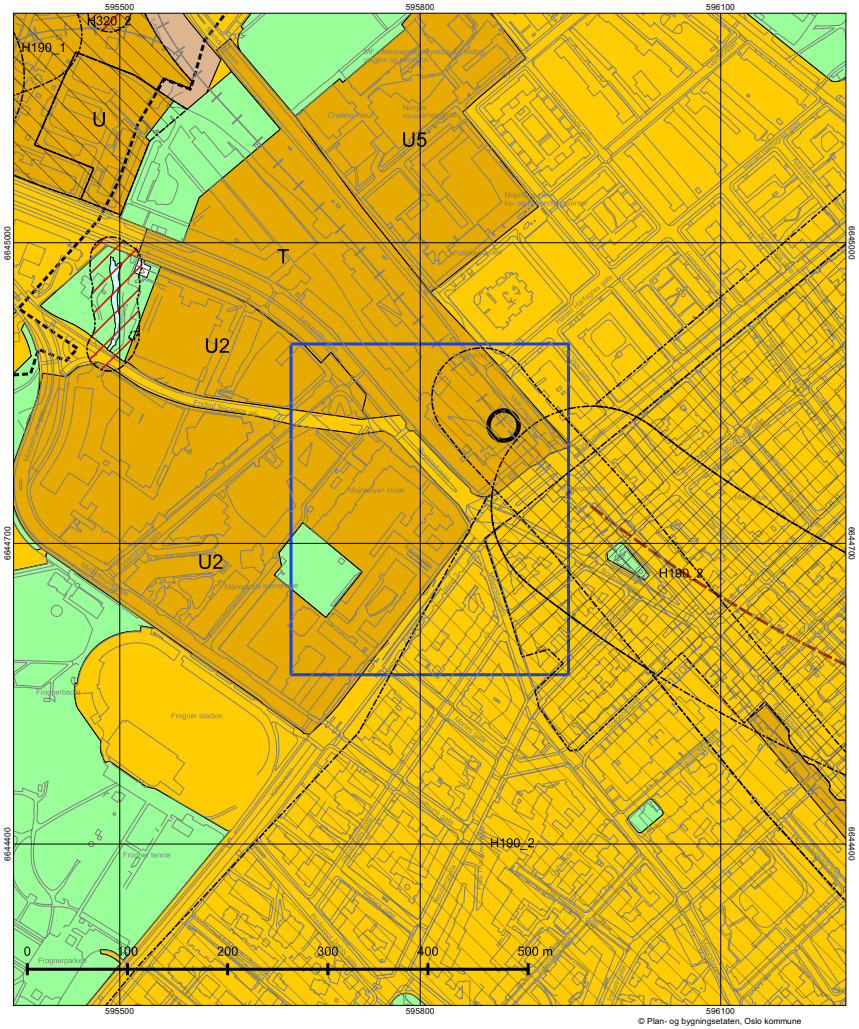
Dato: 06.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 332653/ 86521994
Deres ref.: 204340
Adresse: BOGSTADVEIEN 72B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/41

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.



Oslo

Dato: 06.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 332653/86521994
Deres ref.: 204340

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Bogstadveien 72B

Nabolaget Colosseum - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	2 min 0.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	17 min 1.3 km

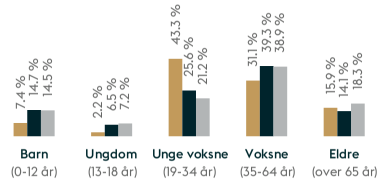
Offentlig transport

Majorstuen i Sørkedalsveien Linje FB1, 2B, 2N, 28, 45	1 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.6 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.3 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	1 min
Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Artesia Trening	2 min
Synergy	4 min

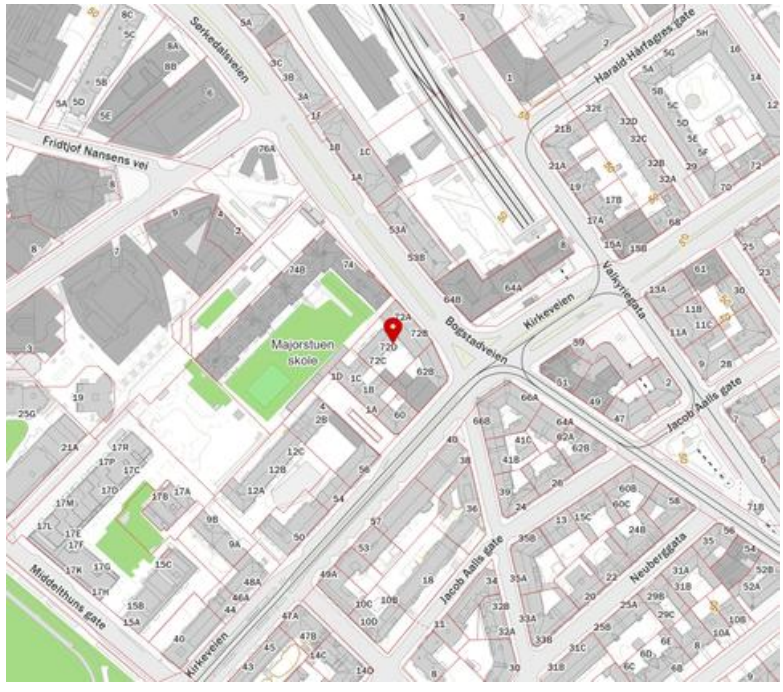
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0560/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bogstadveien 72B 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 41, snr 21 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no