

Bogstadveien 9B



Velkommen til

Bogstadveien 9B



Salgsoppgaven produsert 18. februar 2025

Uranienborg/Majorstuen

Lys og arealeffektiv 2-roms med balkong og heis. Vvann og fyr ink.
Vender mot indre gårdsrom. Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	3 820 000,-
Fellesgjeld	64 484,-
Omkostninger	98 450,-
Totalpris	3 982 934,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 281,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	27 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1937

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En godt utnyttet, lys og optimal 2-roms selveier med brannbalkong. Leiligheten vender i sin helhet mot indre gårdsrom.

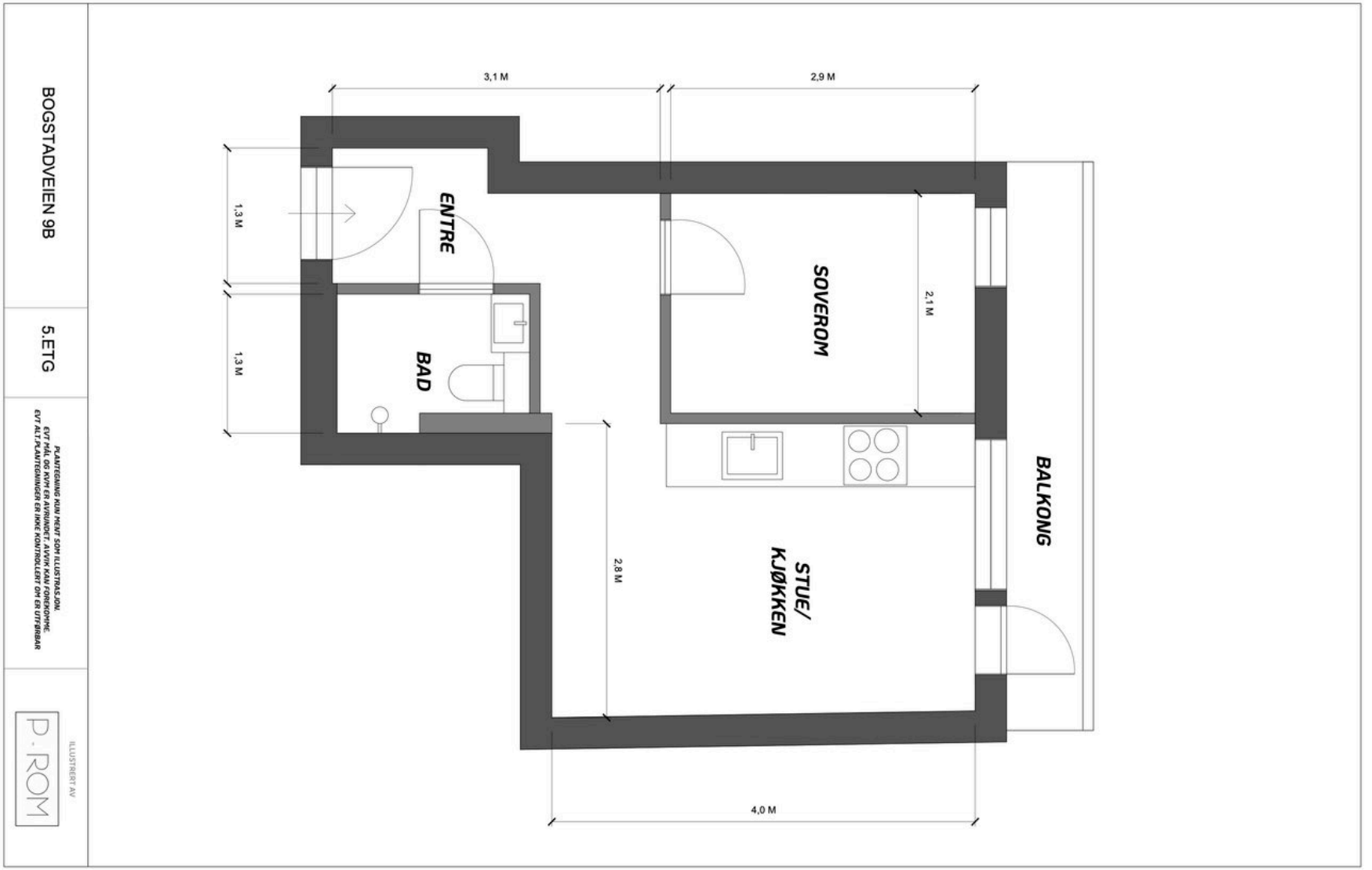
- Leiligheten har en urban og etterspurt beliggenhet på Uranienborg/Majorstuen med nærhet til alt av servicetilbud og fasiliteter, flere av byens fineste parker og knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

- I leiligheten er hver kvadratmeter utnyttet til det maksimale, og består av entré med lagringsplass, åpen kjøkken- og stueløsning, innbydende soverom og bad med opplegg for vaskemaskin.

- Brannbalkong
- God takhøyde på 2.6 meter og store vindusflater
- Moderne og stilsikkert kjøkken fra Kvik
- Bad oppgradert i 2012
- Lagringsplass i to boder
- Heis i bygget
- Vaskemaskin i leiligheten
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Perfekt førstegangskjøp!

Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	27 kvm


3,1 M
2,9 M
ENTRE
SOVEROM
BAD
STUE/
KJØKKEN
BALKONG
1,3 M
1,3 M
2,1 M
2,8 M
4,0 M
BOGSTADVEIEN 9B
5.ETG
PLANTEGNING KUN PENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG AVVIK ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P - ROM



















Informasjon

Bogstadveien 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0038/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 9B, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 20, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Martine Eilertsen

Kjøpesum og omkostninger
3 820 000,- (Prisantydning)
64 484,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 884 484,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 100,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 982 934,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 995 634,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 27 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 25 kvm.

Total BRA: 25 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod (ikke målverdig areal pga. takhøyde) og en kjellerbod på ca. 2 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. Det er plass til skap, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken med spiseplass. Tidsriktig innredning fra Kvik med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, smal oppvaskmaskin, mindre kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er godt med lagringsplass i benkeskap og vegghengte hyller, samt god plass til matlaging. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord.

Fra kjøkkenet er det brannbalkong. Brannbalkongen og leiligheten har utsyn mot indre gårdsrom med Den tyske skole.

Leiligheten har en lys og innbydende stue med store vindusflater. I stuen er det god plass til sofa og sofabord. Rommet har en planløsning som gjør innredningsjobben enkel, og oppleves naturlig. Leiligheten har pene overflater med parkett og lyse vegger. Kombinasjonen av den gode takhøyden på 2.6 meter og godt lysinnslipp gir en svært god og luftig romfølelse.

Soverom:
Innbydende soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet vender mot gårdsrom.

Bad:
Bad fra 2006 som ble fornyet i 2012. Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler og belysning med spotter. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, ett-greps blandebatteri, speil på vegg og skap. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden i stuen ble målt til ca. 2,6 meter.

Parkering

Sameiet eier tre parkeringsplasser som kan leies ut til eiere i sameiet etter venteliste.

I tillegg 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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 min eiertid har følgende blitt utført:
- Montert stikkontakt til vaskemaskin etter eltilsyn av Ingeniør Hans Becker AS 06.06.2023
- Byttet servantskap (opprinnelig armatur) Satt opp speilskap (egeninnsats)

I forrige eiers eiertid ble følgende utført: Badet ble pusset opp i 2011 av Våtrom entrepenøren AS. Da ble følgende ble utført:
- De- og remontering av VVS utstyr
- Fjerning av fliser på gulv på gulv, samt pigging rundt sluk
- Blottleggig av membran, og skjøting av denne med tilslutning under klemring i sluk
- Støping rundt sluk
- Flislegging og fuging av berørte områder

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke funnet annet dokumentasjon enn ferdigattest fra Våtrom Entrepenørene AS som pusset opp badet i 2011

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Hans Becker AS 06.06.2023
Arbeid utført etter kontroll fra El-tilsynet
Arbeider i h.h.t. rapport Sikringsskap: Laget ny kursfortegnelse. Kjøkken: Sjekket festet kabel på kjøkken sokkellist,- ok. Bad:
Lagt opp fast opplegg av stikk til vaskemaskin. Bad: Sjekket festet ledning til speilarmatur

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert el-tilsynet 2023 - feil og mangler ble utbedret av Ingeniør Hans Becker AS 06.06.2023 - viser til egen samsvarerklæring.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble gjort funn av fukt i veggen mellom bad og gang. Dette ble forsikringssak, dekker er bygningens forsikring . Skaden og årsaken til

fukten ble utbredet . I etterkant ble leiligheten malt på nytt. Viser til eget vedlegg fra Codan forsikring.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er noen sprekker/hakk i dørkarmen, disse antas å ha kommet i forbindelse med oppussing av bad i 2011. Dryppskade grunnet feil i kobling i rør over tak på badet. Det var fuktskade i veggen mellom gangen og badet grunnet en feil - utbredet og fikset. Dekket av Codan forsikring. Kontaktet rørleggervakten som repererte dryppskaden. Forsikring bidro i å fjerne fukt fra veggen samt ny maling etter det var tørt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Et par mangler som ble utbredet etter kontroll av eltilsynet i 2023. Ingen feil men ting som ble påpekt,, legger ved det som ble fikset: Arbeider i h.h.t. rapport Sikringsskap: Laget ny kursfortegnelse. Kjøkken: Sjekket festet kabel på kjøkken sokkellist,- ok. Bad: Lagt opp fast opplegg av stikk til vaskemaskin. Bad: Sjekket festet ledning til speilarmatur.

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? Gjort før salg i 2016 - finner ikke dokument.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk med heis, fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
- Yttervegger utvendig forblendet med malte flater.
- Yttertak antatt tekket med papp/folie.
- Etasjeskiller er av betongdekke.

Leiligheten:
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i 2006.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass montert i 2006.
- Brannbalkong med adkomst fra stue.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendige dører:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Observert merke / hakk i dørblad til bad utover normal slitasje. Det settes tg2.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater gulv bad:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

F - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 281,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, kommunale avgifter, internett, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Forretningsfører opplyser at sameiet de siste årene har hatt dobbel innbetaling av fyring i perioden desember - mai.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 926 676,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 706 702,- 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.

Boligsameiet Bogstadveien 9, orgnr. 974987546

Om sameiet

- Boligsameiet Bogstadveien 9, org.nr. 974 987 546, består av 37 boligseksjoner og 5 næringslokaler.
- Forretningsfører i sameiet er Norsk Eiendomsforvaltning AS.
- Styreleder i sameiet er Sissel Anita Hagen, mail: bogstadveien9@hotmail.com.

Ifølge styreleder er ikke planlagt noe vedlikehold akkurat nå, men man vet at rørene er gamle og snart må gjøres noe med. Det er ikke igangsatt eller avgjort noe om det per dags dato.

Årsmelding 2023 (Fra Årsmøte 2024):

Styret har hatt 1 styremøte og har hatt god kontakt på mail og telefon når det har

vært saker å ta opp.
Det har vært skade i portrommet som vi i samarbeid med styret BV7 og BV3/5 som nå er fikset av Ketils Bygg og Boligservice AS.
Sameiet trenger nye beholderskap for søppel da de gamle er ødelagte. Sammen med styret BV7 jobber vi med å finne ny leverandør.

Forretningsfører opplyser at sameiet de siste årene har hatt dobbel innbetaling av fyring i perioden desember - mai.

Forretningsfører
Norsk Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 64 484,- pr. 31.12.2024

Sameiet har et lån i DNB.
Bevilget lånebeløp: 5 200 000,-
Restgjeld per 01.01.2025: 4 861 127,-
Antall terminer per år: 12
Rente: 7,75 %
Lånetype: A
Innfrielsesdato: 01.05.2042

Fellesformue
Kr 21 120,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. 2 210 450,-. For 2024 var det budsjettert med et resultat på -470 503,-.

Underskuddet i 2023 skyldes reparasjoner og vedlikehold i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 8381926

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 161 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, Vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Både Extra, Kiwi og Rema 1000 ligger begge kun minutters gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Java og Smalhans.

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og Oslo Met. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grunerløkka, Carl Berner, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen m.m..

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. I Frognerparken finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! Idioten park er kun et par minutters gange unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet med bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion og FitnessXpress. Nærområdet byr også på fotballbane.

For studenter ligger OsloMET kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 1937.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Bogstadveien 1 - Fasadeendring og endring av bakgårdsareal. Saksnummer 202458573
Bogstadveien 1 - Etablering av nytt takvindu. Saksnummer 202451758
Bogstadveien 4 - Fasadeendring - Nye dører og vindusprofiler. Saksnummer 202313235
Bergslien gate 1 D-E - Bruksendring fra forretning til to leiligheter. Saksnummer 202306125

Pilestredet 75 B og Sporveisgata 3 - 15 - Riving av bygninger. Saksnummer 202209779
Pilestredet 75 - Påbygg nytt teknisk bygg på tak. Saksnummer 202315311
Pilestredet 75 B - Oppføring av boligblokk. Saksnummer 202210273

På vegne av KLP Eiendom har Arcasa Arkitekter sendt søknad om rammetillatelse for Pilestredet 75 C. Tiltaket forholder seg til detaljreguleringen som ble vedtatt i desember 2020, og består av boliger i fra 2-10 etasjer samt underetasje med parkering, boder, sykkelparkering, tekniske rom etc. AFRY Norway AS vil på vegne av tiltakshaver Boligbygg Oslo KF søke om rammetillatelse til oppføring av nytt teknisk takoppbygg for ventilasjon. Byggets tekniske anlegg oppgraderes ved utskiftning av en-til-en og anses derfor ikke som søknadspliktig. Rommets størrelse vil være på ca. 90 kvm, med trapperom i tillegg. Totalt vil arealet utgjøre ca. 100 kvm. Ny gesimshøyde vil utgjøre 32,2 meter. Planen er et boligkompleks med 165 leiligheter; med næringsvirksomhet i 1. etg

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen. Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette bygget i sak 202209779. Bygget vil bestå av 165 leiligheter fra 2-4 roms, fra ca.35m² til ca.200m² BRA, der 32,1% av leilighetene er mellom 35-50m² og 40,6% er over 80m².

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/214/20/28:
29.07.1916 - Dokumentnr: 912628 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1921 - Dokumentnr: 920625 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1922 - Dokumentnr: 993476 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1927 - Dokumentnr: 921031 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1936 - Dokumentnr: 301185 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1936 - Dokumentnr: 302129 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1936 - Dokumentnr: 302391 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1938 - Dokumentnr: 306050 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1974 - Dokumentnr: 517765 - Bestemmelse om bebyggelse
Best. om felles fyringsannlegg m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1974 - Dokumentnr: 520275 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/6348
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 39 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet ut til stue, og rommet er i dag innredet og brukt som soverom. 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.

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 overtakelsen.

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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 000,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisning er gratis) kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 110 545,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 19. februar 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Bogstadveien 9B

Bogstadveien 9B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	10 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	8 min 0.6 km

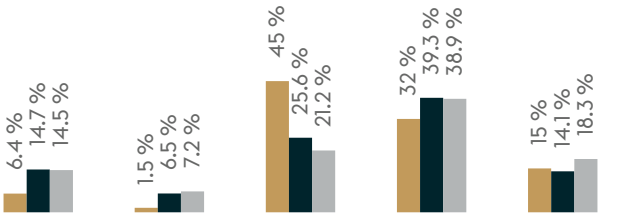
Offentlig transport

Rosenborg	Linje 11	2 min 0.1 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.8 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	3 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	3 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Den tysk-norske	1 min
Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	0 km
SATS Fagerborg	5 min

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 20, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 06.02.2025 **Rapportdato:** 14.02.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-1947 **Referansenummer:** FL1926

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

HARALDSEN TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 20
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis, fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med malte flater. Yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.
Etasjeskiller er av betongdekke. Stue med målt skjevhet på cirka 5mm, gang med cirka 10mm. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2006 som ble fornyet i 2012. Opplysninger hentet fra kvitteringer.

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg av mur. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn.
Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, smal oppvaskmaskin, mindre kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Enkelte fronter med annen nyanse / farge.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system. Utbedret lekkasje i 2020, foreligger papirer på dette fra Frøyland bygg via forsikringsselskap Codan. Vegg ble tørket og behandlet på nytt.
Det er avløpsrør av støpejern og plast fra innvendig utstyr. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vindu. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Diverse dokumentasjon fra 2006, ukjent eksakt hva arbeidene omfatter.
El -kontroll i 2023 samt med utbedringer.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

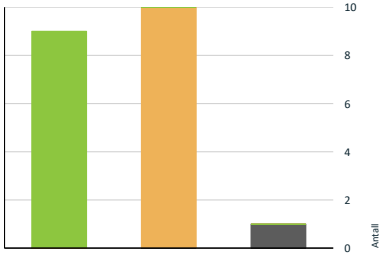
Kjøkken er flyttet ut til stue.

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 20
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Overflater med normal slitasje etter alder. Videre er ikke tettesjikt kontrollert grunnet det oppforede gulvet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad til bad utover normal slitasje. Det settes tg2.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt. Fall mot sluk er målt til 10mm. Noe motfall fra hjelpesluk området.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 20
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i 2006.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass montert i 2006.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Brannbalkong med adkomst fra stue. Rekkverk cirka 900mm.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Overflater med normal slitasje etter alder. Videre er ikke tettesjikt kontrollert grunnet det oppforede gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Balkong virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Behandling av overflater er påregnelig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue med målt skjevhet på cirka 5mm, gang med cirka 10mm. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad til bad utover normal slitasje. Det settes tg2.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2006 som ble fornyet i 2012. Opplysninger hentet fra kvitteringer.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket, dog kan det på sikt måtte utføres skifte. Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt. Fall mot sluk er målt til 10mm. Noe motfall fra hjelpesluk området.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom bør være etablert med bedre fall til sluk. For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett på baderom. Dette for å forhindre direkte vannsøl på gulv og vegg og dette anbefales på eldre baderom.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Foreligger kvittering på membran fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 20
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg av mur. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp,

Tilstandsrapport

smal oppvaskmaskin, mindre kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Enkelte fronter med annen nyanse / farge.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Andre tiltak:

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system. Utbedret lekkasje i 2020, foreligger papirer på dette fra Frøyland bygg via forsikringsselskap Codan. Vegg ble tørket og behandlet på nytt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra innvendig utstyr. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vindu. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 20
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Diverse dokumentasjon fra 2006, ukjent eksakt hva arbeidene omfatter.
El -kontroll i 2023 samt med utbedringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.









TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannmessige forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannmessige forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannmessige forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 20
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	25	2		27	
SUM	**25**	**2**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod loft, Bod kjeller	

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,6M

Loftsbod, ikke målbar grunnet lav takhøyde under 1,90M.
Norsk standard krever minimum 1,90 takhøyde for å måle areal.
Kjellerbod cirka 2m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet ut til stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Det er Fremvist noen kvitteringer / dokumentasjon på arbeider 2006, 2011 og 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Boenheten ligger over 3. etasje og innehar rømning via et trapperom og brannbalkong.

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 20
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Far til kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	20		28		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bogstadveien 9 B

Hjemmelshaver
Eilertsen Martine

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Bogstadveien 9 B, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 20
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FL1926

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eilertsen, Martine	9578-5999-4-3322501	2025-02-19 09:44:56

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
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0038/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 9B, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Martine Eilertsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. april 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 440335075
Forsikret i: Codan

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 min eiertid har følgende blitt utført: - Montert stikkontakt til vaskemaskin etter eltilsyn av Ingeniør Hans Becker AS 06.06.2023 - Byttet servantskap (opprinnelig armatur) Satt opp speilskap (egeninnsats) I forrige eiers eiertid ble følgende utført: Badet ble pusset opp i 2011 av Våtrom entrepenøren AS. Da ble følgende ble utført: - De- og remontering av VVS utstyr - Fjerning av fliser på gulv på gulv, samt pigging rundt sluk - Blottleggig av membran, og skjøting av denne med tilslutning under klemring i sluk - Støping rundt sluk - Flislegging og fuging av berørte områder

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

Eventuell kommentar: Viser til ferdigattest.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke funnet annet dokumentasjon enn ferdigattest fra Våtrom Entrepenørene AS som pusset opp badet i 2011

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Hans Becker AS 06.06.2023 Arbeid utført etter kontroll fra El-tilsynet Arbeider i h.h.t. rapport Sikringsskap: Laget ny kursfortegnelse. Kjøkken: Sjekket festet kabel på kjøkken sokkellist,- ok. Bad: Lagt opp fast opplegg av stikk til vaskemaskin. Bad: Sjekket festet ledning til speilarmatur

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert el-tilsynet 2023 - feil og mangler ble utbedret av Ingeniør Hans Becker AS 06.06.2023 - viser til egen samsvarerklæring.

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

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Usikker på når brannbalkong ble oppført

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

Eventuell kommentar: Det ble gjort funn av fukt i veggen mellom bad og gang. Dette ble forsikringssak, dekker er bygningens forsikring . Skaden og årsaken til fukten ble utbredet . I etterkant ble leiligheten malt på nytt. Viser til eget vedlegg fra Codan forsikring.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er noen sprekker/hakk i dørkarmen, disse antas å ha kommet i forbindelse med oppussing av bad i 2011. Dryppskade grunnet feil i kobling i rør over tak på badet. Det var fuktskade i veggen mellom gangen og badet grunnet en feil - utbredet og fikset. Dekket av Codan forsikring. Kontaktet rørleggervakten som repererte dryppskaden. Forsikring bidro i å fjerne fukt fra veggen samt ny maling etter det var tørt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Et par mangler som ble utbredet etter kontroll av eltilsynet i 2023. Ingen feil men ting som ble påpekt,, legger ved det som ble fikset: Arbeider i h.h.t. rapport Sikringsskap: Laget ny kursfortegnelse. Kjøkken: Sjekket festet kabel på kjøkken sokkellist,- ok. Bad: Lagt opp fast opplegg av stikk til vaskemaskin. Bad: Sjekket festet ledning til speilarmatur

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

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gjort før salg i 2016 - finner ikke dokument.

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

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

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

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

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

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

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

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: 5-0038/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eilertsen, Martine	**2025-02-19**

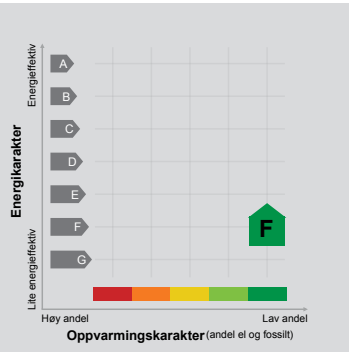
Identifikasjon

bankID Eilertsen, Martine

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bogstadveien 9B
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80513763
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-81053
Dato	17.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Norsk Eiendomsforvaltning AS

Postboks 7005 St. Olavsplass
0130 Oslo

Vår ref: 5-0038/25
Oslo, 28.01.2025

Megleropplysninger på Bogstadveien 9B - gnr. 214, bnr. 20, snr. 28 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Martine Eilertsen	Bogstadveien 9 B, 0355 Oslo	25.06.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Sissel Hagen	Tlf.: 90013145	E-post.: bogstadveien9@hotmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 214	Bnr.: 20	Snr.: 28	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	974987546	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Tryg 8351926			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? ordens regler				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? styrets leder				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 Ved last DnB	4840054	2042	7.75	10528	pr 1.2	
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? Vedlagt				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr Ved last					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr Vedlagt	Seksjonens andel formue? Kr Vedlagt			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3281	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato: 1 mnd	Fellesutgiftene inkluderer: varme, varmt vann, felles strøm, kommunale avgifter, vedlikehold, TV Bredbånd, forsikring, admin. diverse					
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei ×			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4000 + MVA	Kontonummer for betaling: Faktura			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4000 + MVA	Kontonummer for betaling: Faktura			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

× Budsjett ved tas på årsmøte. Kan bli endring.

NORDVIK

Nordvik St. Hanshaugen
Org.nr: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her: X

For Norsk Eiendomsforvaltning AS

Oslo 29/1-25
Sted, dato

Signatur E. Riis-Johannessen

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.tostrup@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Maren Tostrup
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner

Nordvik St.Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Telefon: +47 450 66 788
m.tostrup@nordvikbolig.no

x Sameiet har praktisert dobbelt innbetaling om varme i kalde måneder (des-apr). Så også i 2025.

Tredjepartsopplysninger – boligsameie

Inntektsår 2023

Eiendom

Type boligselskap	Boligsameie
Kommune	0301 Oslo

Kontaktperson

Navn	NORSK EIENDOMSFORVAL
E-postadresse for Altinn-varsler	
Mobilnr for Altinn-varsler	

Oppsummering

Organisasjonsnummer	974 987 546
Navn	Boligsameiet Bogstadveien 9
Inntektsår	2023
Antall oppgaver	52
Sum inntekter	kr 1 910,00
Sum kostnader	kr 346 994,00
Sum formue	kr 1 675 851,00
Sum gjeld	kr 5 116 807,00

Martine Eilertsen
Mellomåsveien 150
1414 TROLLÅSEN

Fødselsnr.:

Ligningsoppgave for 2023

ANDEL AV BOLIGSAMEIETS LIGNINGSMESSIGE POSTER

Inntekter:	kr 24
Fradragsberettigede kostnader:	kr 4 373
Annen formue:	kr 21 120
Gjeld:	kr 64 484

Boenhet

Gårdsnr:	214	Eiertid:	0101 - 3112
Bruksnr:	20		
Seksjonsnr:	28		

Oppgavegiver

Boligsameiet Bogstadveien 9 974 987 546
Postboks 7005 St. Olvas plass
0130 OSLO

Opplysningene i årsoppgaven er også sendt til likningsmyndighetene.

DNB

Boligsameiet Bogstadveien 9
c/o Norsk Eiendomsforvaltning AS
Postboks 7005 St. Olavs plass
0130 OSLO

Årsoppgave for 2024

Lån og kreditter per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Gjeld*	Renter/omk. fradragsber.*	Renter/omk. betalt	Avdrag betalt
1636.56.02739 Lån	4.861.127,02	381.409,28	381.276,84	127.521,98
SUM	**4.861.127,02**	**381.409,28**	**381.276,84**	**127.521,98**

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

1636.56.02739 -Påløpte, ikke forfalte renter, er inklusiv i fradragsberettigede renter/omk.: 31.909,45

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00974987546
Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsbettigede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkskonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.
Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.

Gjeldsbrevlån bm-1636.56.02739

NOK 4 850 581

Kontakt

< Tilbake

Lånedetaljer

Bevilget lånebeløp:	NOK 5 200 000
Neste terminbeløp:	NOK 42 525
Neste forfall:	01.02.2025
Antall terminer per år:	12

Rentesats:	7,75 % p.a.
Trekkes fra kontonr:	1506.69.45860
Lånetype:	Annuitet mv
Innfrielsesdato:	01.05.2042

Kontakt

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan per termin de 2 første år av løpetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
01.02.2025	42 525	31 997	10 528	4 840 054
01.03.2025	42 525	28 845	13 680	4 826 374
01.04.2025	42 525	31 838	10 687	4 815 687
01.05.2025	42 525	30 745	11 780	4 803 907
01.06.2025	42 525	31 690	10 835	4 793 073
01.07.2025	42 525	30 601	11 924	4 781 149
01.08.2025	42 525	31 540	10 985	4 770 164

Årlig nedbetalingsplan hele løpetiden

år	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2027	510 300	349 744	160 556	4 414 293
2028	510 300	336 967	173 333	4 240 960

	510 300	322 847	187 453	4 053 507
	510 300	307 873	202 427	3 851 080
	510 300	291 616	218 684	3 632 396
2032	510 300	274 156	236 144	3 396 252
Summer	8 841 957	3 991 375	4 850 581	0

© DNB

Kontakt

B9 - protokoll fra årsmøte 2024 til signering

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Hagen, Sissel Anita (24.11.1971), signert 13.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Bråten, Håvard (19.11.1998), signert 14.05.2024 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll

Dato og klokkeslett: Onsdag 8 mai 2024 kl2030

Sted: Teams

ble det avholdt ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Bogstadveien 9.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Sissel Hagen

1.2 Valg av referent

Som referent ble valgt: Sissel Hagen

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Håvard Bråten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	5
Antall fremlagte fullmakter:	2
Totalt:	7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hagen, Sissel Anita (24.11.1971), 13.05.2024
- Bråten, Håvard (19.11.1998), 14.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

2. **Godkjenning av årsregnskap 2023**
   Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått.

   Vedtak: Godkjent

Godkjenning av budsjett 2024

Vedtak: Godkjent

3. **Årsmelding 2023**
   Årsmelding styret for 2023 ble presentert og tatt til etterretning

4. **Godtgjørelse til styret kr 100.000**

   Vedtak: Godkjent

5. **Andre saker**

Styret streber etter likestilling mellom kjønn i styret

-Sameie forurenser minimalt

-Revisor Alpha gjenvelges

6.Valg

Styret er ikke på valg i år

Styret består av

Sissel Hagen (leder)
Carl Emil Bull Berg (medlem)
Kim Johnsen (medlem)
Morten Hiemeyer (medlem)

Navn:		Adresse:
Leder:	Sissel Anita Hagen	Bogstadveien 9
Medlem:	Carl Emil Bull Berg	Bogstadveien 9
Medlem:	Kim Johnsen	Bygdøy Allé 5
Medlem:	Morten Hiemeyer	Colbjørnsens Gate 1

Sissel Hagen
Møteleder

Håvard Bråten
Valgt av årsmøte til å signere protokoll

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hagen, Sissel Anita (24.11.1971), 13.05.2024
- Bråten, Håvard (19.11.1998), 14.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hagen, Sissel Anita (24.11.1971), 13.05.2024
- Bråten, Håvard (19.11.1998), 14.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

BOLIGSAMEIET BOGSTADVEIEN 9

Kontonr	Kontonavn	Kommentar	Budsjett 2024	Est 2023	Budsjett 2023	Faktisk 2022
3600	Innkrevde felleskostn.drift	A	-1 622 603	-1 545 336	-1 475 000	-1 412 111
3609	Leie parkering		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
3616	Leietillegg vask		-10 000	-10 000	-8 800	-8 800
3620	Leietillegg Kabel-TV/internett	B	-115 000	-172 272	-167 000	-159 396
	Inntekt lån	C	-470 000	-421 584	-457 000	-191 664
	Sum inntekt		**-2 241 603**	**-2 173 192**	**-2 131 800**	**-1 795 971**
5330	Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	D	100 000	100 000	100 000	60 000
5400	Arbeidsgiveravgift / lønnskost	D	14 100	14 100	14 100	14 100
6200	Strøm- og energikostnader		41 000	40 000	45 000	44 360
6310	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste		84 000	82 000	80 000	76 221
6320	Renovasjon		50 000	45 000	45 000	52 806
6329	Kommunale avgifter	E	180 000	165 000	175 000	152 606
6340	Heisalarm		0	0	3 000	**0**
6361	Fast renhold		45 000	41 000	45 000	50 723
6362	Skadedyrutryddelse		13 000	12 000	11 000	9 870
6550	Diverse kost inkl container leie		5 000	0	5 000	0
6601	Vedlikehold bygg	F	200 000	55 000	75 000	182 551
6602	Vedlikehold VVS		15 000	10 000	25 000	5 211
6603	Vedlikehold elektro		10 000	0	15 000	0
6608	Vedlikehold varmeanlegg		10 000	0	10 000	0
6609	Vedlikehold og utbedring kjeller	G	0	0	0	2 199 052
	Utbedring fasade og vinduer	H	0	2 710 000	2 600 000	94 113
6611	Vedlikehold heiser		70 000	70 000	45 000	50 112
6617	Vedlikehold brannvernutstyr		5 000	0	5 000	0
6630	Egenandel forsikring		0	0	0	0
6710	Forretningsførerhonorar	i	105 000	102 000	78 000	73 484
	Utredning av deling av energikost		0	0	50 000	0
	Revisjonshonorar		22 000	22 000	12 000	75 950
6714	Tilleggstjenester forretningsfører		30 000	36 000	20 000	34 873
6715	Honorar Equity/kost innkreving		5 000	10 000	6 000	5 793
6716	Honorarkostnader øvrige		30 000	33 000	4 000	2 990
6951	Avgifter TV/Bredbånd	B	115 000	176 000	167 000	165 589
7400	Kontingenter		3 000	3 000	3 000	2 650
7500	Forsikringspremie	j	275 000	265 000	258 000	214 817
7770	Betalingskostnader		10 000	8 000	15 000	15 922
7790	Andre kostnader		1 000	1 000	1 500	1 500
	Sum kostnader		**1 438 100**	**4 000 100**	**3 912 600**	**3 585 293**
	Driftresultat		**-803 503**	**1 826 908**	**1 780 800**	**1 789 322**
8050	Renteinntekt bankinnskudd		-2 000	-2 000	-1 000	-991
8150	Rentekost lån	C	335 000	334 000	325 000	154 308
	Sum finansposter		**333 000**	**332 000**	**324 000**	**153 317**
	Resultat		**-470 503**	**2 158 908**	**2 104 800**	**1 942 639**
	Avdrag lån	C	130 000	132 000	**132 000**	**IA**

Det er forutsatt at "dobbel" fyrings innkalling gjøres frem til og med mai 2024.

A Økning på 5% er foreslått fra 1.1.2024
B Overgang til Telenor gir besparelse
C Fortsatt høy rente med annuitet
D Styrehonorar uendret
E Komm avgift fortsatt høy-andel B7 fratrukket
F Generelt vedleikhold
G Kjeller ferdig 2022
H Fasade og vinduer ferdig 2023
I Indeksering
J Det arbeides med alternativ forsikringsgiver

nov.23

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET BOGSTADVEIEN 9

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Innkrevde felleskostnader mv	1	2 331 815	1 882 756
Sum driftsinntekter		2 331 815	1 882 756
Styrehonorar inkl arbeidsgiveravgift	2	114 100	74 100
Energikostnad	3	41 966	44 360
Kommunale avgifter/renovasjon	3	389 686	292 196
Kostnad eiendom/lokaler	3	132 407	150 439
Reparasjon og vedlikehold eiendom	3	2 834 655	2 517 414
Revisjonshonorar	3	21 875	75 950
Forretningsførsel	3	103 003	108 357
Andre honorarer	3	87 846	8 783
TV/Bredbånd	3	175 284	165 589
Kontingenter	3	2 658	2 650
Forsikringspremie	3	264 967	214 817
Andre kostnader	3	8 059	17 424
Annen driftskostnad	3	28 732	0
Sum driftskostnader		4 205 239	3 672 078
Driftsresultat		-1 873 423	-1 789 322
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 910	991
Annen rentekostnad		338 936	154 308
Resultat av finansposter		-337 026	-153 317
Resultat før skattekostnad		-2 210 450	-1 942 639
Årsresultat		-2 210 450	-1 942 639
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		2 210 450	1 341 081
Overført fra annen egenkapital		0	601 559
Sum overføringer		-2 210 450	-1 942 639

BALANSE

BOLIGSAMEIET BOGSTADVEIEN 9

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		20 537	0
Andre kortsiktige fordringer		132 116	358 508
Sum fordringer		152 653	358 508
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 702 337	3 631 023
Sum omløpsmidler		1 854 990	3 989 531
Sum eiendeler		1 854 990	3 989 531

BALANSE

BOLIGSAMEIET BOGSTADVEIEN 9

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-3 551 530	-1 341 081
Sum opptjent egenkapital		**-3 551 530**	**-1 341 081**
Sum egenkapital	4	**-3 551 530**	**-1 341 081**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 988 649	5 122 698
Sum annen langsiktig gjeld		**4 988 649**	**5 122 698**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		178 530	96 994
Annen kortsiktig gjeld		239 341	110 919
Sum kortsiktig gjeld		**417 871**	**207 913**
Sum gjeld		**5 406 520**	**5 330 611**
Sum egenkapital og gjeld		**1 854 990**	**3 989 531**

Oslo, dato 11.4.2024
Styret i Boligsameiet Bogstadveien 9

S. Hagen
Sissel Anita Hagen
styreleder

Kim Johnsen
styremedlem

Morten Hiemeyer
styremedlem

Carl Emil Bull-Berg
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.
SKATT

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Innkrevde felleskostnader mv.

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Innkrevde felleskostnader drift	1 578 336	1 412 112
Leie parkering	24 000	24 000
Leietillegg vask	10 000	8 800
Leietillegg Kabel-TV/Bredbånd	172 272	159 396
Inntekter viderefakturering ESEK Bogstadveien 7	125 623	86 784
Innkrevd til dekning av lånekostnader	421 584	191 664
Sum	2 331 815	1 882 756

Note 2 Styrehonorar

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Styrehonorar	100 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	114 100	74 100

I 2023 er det utbetalt samlet kr. 100 000 til styret.

BOLIGSAMEIET BOGSTADVEIEN 9 974 987 546

Note 3 - Driftskostnader

Kostnader - spesifisert	2023	2022
Energikostnad		
Strøm- og energikostnader	41966	13703
Strøm Målernummer 7359992894729513	0	30657
Sum	41966	44360
Kommunale avgifter/renovasjon		
Renovasjon	43646	52805
Kommunale avgifter	346039	239390
Sum	389686	292196
Kostnad eiendom/lokaler		
Faste kostnader innleid vaktmestertjenes	81524	89846
Fast renhold	39541	50723
Skadedyrutryddelse	11342	9870
Sum	132407	150439
Verktøy, inventar og driftsmateriell		
Diverse kost inkl container leie	0	0
Sum	0	0
Reparasjon og vedlikehold eiendom		
Vedlikehold bygg	42940	168926
Vedlikehold VVS	9601	5211
Vedlikehold og utbedring kjeller	0	2199052
Utbedring fasade	2708580	94113
Vedlikehold heiser	73534	50112
Sum	2834655	2517414
Revisjonshonorar		
Revisjonshonorar	21875	75950
Sum	21875	75950
Forretningsførsel		
Forretningsførerhonorar	103003	73484
Tilleggstjenester forretningsfører	0	34873
Sum	103003	108357
Andre honorarer		
Honorar Equity	9240	5793
Annen fremmed tjeneste	78606	2990
Sum	87846	8783
TV/Bredbånd		
Avgifter TV/Bredbånd	175284	165589

BOLIGSAMEIET BOGSTADVEIEN 9 974 987 546

Sum	175284	165589
Kontingenter		
Kontingenter	2658	2650
Sum	2658	2650
Forsikringspremie		
Forsikringspremie	264967	214817
Sum	264967	214817
Andre kostnader		
Øreavrunding	1	0
Betalingskostnader	8058	15924
Omkostninger innkreving	0	0
Andre kostnader	0	1500
Sum	8059	17424

Note 4 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. -2 210 450, mot kr. -1 942 639 i 2022. Underskuddene disse årene skyldes vedlikeholdskostnader. Sameiets udekket tap er lånefinansiert, og vil bli dekket inn gjennom innkrevde felleskostnader i årene som kommer. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Protokoll

Dato og klokkeslett: Onsdag 8 mai 2024 kl2030

Sted: Teams

ble det avholdt ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Bogstadveien 9.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Sissel Hagen

1.2 Valg av referent

Som referent ble valgt: Sissel Hagen

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Håvard Bråten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av budsjett 2024

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Årsmelding styret for 2023 ble presentert og tatt til etterretning

4. Godtgjørelse til styret kr 100.000

Vedtak: Godkjent

5. Andre saker

Styret streber etter likestilling mellom kjønn i styret

-Sameie forurenser minimalt

-Revisor Alpha gjenvelges

6.Valg

Styret er ikke på valg i år

Styret består av

Sissel Hagen (leder)
Carl Emil Bull Berg (medlem)
Kim Johnsen (medlem)
Morten Hiemeyer (medlem)

Navn:		Adresse:
Leder:	Sissel Anita Hagen	Bogstadveien 9
Medlem:	Carl Emil Bull Berg	Bogstadveien 9
Medlem:	Kim Johnsen	Bygdøy Allé 5
Medlem:	Morten Hiemeyer	Colbjørnsens Gate 1

Sissel Hagen
Møteleder

Håvard Bråten
Valgt av årsmøte til å signere protokoll

Til Sameierne i Boligsameiet Bogstadveien 9

Innkalling til ordinært sameiermøte i Boligsameiet Bogstadveien 9

Sted; Møtet avholdes på Teams – link sendes separat

Tid: 30 april kl. 2000

Agenda;

1 Konstituering
   - Registrering av deltagere og fullmakter
   - Valg av møteleder
   - Valg av referent
   - Valg av sameier til å signere protokoll
   - Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023 og budsjett 2024
   - Vedlagt Regnskap 2023
   - Vedlagt budsjett 2024
   - Vedlagt revisors beretning

3 Årsmelding 2023
   Styret har hatt 1 styremøte og har hatt god kontakt på mail og telefon når det har vært saker å ta opp.
   Det har vært skade i portrommet som vi i samarbeid med styret bv 7 og bv3/5 som nå er fikset av Ketils Bygg og Boligservice AS.
   Vi trenger nye beholderskap for søppel da de gamle er ødelagte.
   Sammen med styret bv7 jobber vi med å finne ny leverandør.

4 Godtgjørelse til styret
   - Kr 100.000 er lagt inn i budsjett og er foreslått. Styret selv fordeler honoraret.

5 Andre saker
   - Det har ikke kommet inn saker til behandling fra sameierne

6. Styret består av styreleder og 3 styremedlemmer
   - Styreleder: Sissel Anita Hagen. Styremedlem: Kim Johnsen, Carl Emil Bullberg og Morten Hiemeyer. Styret er ikke på valg i år.

7. Annet – avslutning av møtet.

Sameier som ikke kan delta, men som ønsker å gi fullmakt, kan gjøre dette ved å sende mail til styrets leder på bogstadveien9@hotmail.com. Her må navn, seksjonsnummer og til hvem fullmakt gis og eventuelt hva beslutning er.

Oslo, 17.04.2024

For Styret i Boligsameiet Bogstadveien 9

Sissel Hagen
Styreleder

V E D T E K T E R
for

Sameiet Bogstadveien 9
org. nr. 974987546

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 16.04.2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bogstadveien 9. Sameiet består av 37 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 214, bnr. 20 i Oslo kommune.

1-2 Sameierbrøk
Sameierbrøken er fastsatt som en brøk hvor teller utgjør seksjonens areal, mens nevneren er det samlede arealet av alle seksjonene i sameiet.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Parkeringer

Sameiet eier tre parkeringsplasser som kan leies ut til eiere i sameiet etter venteliste. Styremedlemmer har fortrinnsrett til å leie disse parkeringsplassene til samme sum som øvrige eiere. Fremleie av plassene er tillatt til leietakere av Bogstadveien 9

3-3 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-4 Godkjenning av seksjonseier og leietaker
Ved salg eller bruksoverlating av seksjon skal det på forhånd søkes styrets godkjennelse av ny seksjonseier eller leietaker. Søknaden skal være skriftlig og oversendes styret senest 14 dager før innflytting. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklige grunner.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenhetene slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulempe.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slik som

A inventar
B utstyr som vannklosett, varmt vannsbereder, badekar og vask
C apparater for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benk, innvendig dører med karmer
E listverk, skillevegg, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reprasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledninger. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignede som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekt og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær , innbrudd, eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skader i bruksenheten som sameier er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikeholdsplikt, inkluderende reparasjon og utskiftning i henhold til denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle være utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette har påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

4-2 **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m**
(1) Sameiet skal holde utvendig og innvendig fellesareal, inkluderende bygning og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiere vedlikeholdsplikt, jf. Punk 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig , og utbedring av tilfeldig skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheten slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke skaper vesentlige ulemper for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3)Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skade på bruksenheten, jf. Eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøte eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til oppvarming og varmtvann avregnes etter forbruk. Styret fastsetter et akontobeløp til dekning av kostnadene.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eiersksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med ~~2~~ 1 varamedlemmer. Næringsseksjonene bør være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(3) Styret skal velges av årsmøte. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært **årsmøte** skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøte skal innkalles skriftlig som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

.- At eiene av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjon

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Inhabilitet

9-1 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 0g 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjons av 16.6.2017 nr. 65.

****

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET BOGSTADVEIEN 9

1.Generelt
1. Hver seksjonseier er ansvarlig for at følgende husorden blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre seksjonseierne orden, ro og hygge.

2.Parkering
Parkering, bilreparasjoner og vask er ikke tillatt i gården, seksjonseierne plikter å gjøre dette kjent for besøkende og leietakere. Styret kan gi vaktmesteren tillatelse til å parkere i gården.

3.Bruk av balkonger og terrasser
1.Balkonger og terrasser må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær. ~~Dog~~ på balkongen og terrassen er det tillatt å lufte og tørke tøy under brystningshøyde og slik at det ikke sjenerer naboene.

4.Søppel

1. Husholdningsavfall: alt søppel skal pakkes godt inn.

2.Papiravfall: Papiravfall skal kastes i søppelkassen merket «Papir»

3. Avfall som ikke går inn i gjennom lukene på søppelkassene skal ikke settes ved siden av container.

5.Kjelleren og loftet
Kjeller- og loftsboder må holdes rene. Ting som har sjenerende lukt skal ikke oppbevares i bodene. Hvis det søles, må vedkommende gjøre rent etter seg. kjeller og loft skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass

6.Trappeoppgangene
1. Risting av tøy i trappeoppgangene er forbudt. Det er ikke tillatt å foreta lufting ut i trappeoppgangene gjennom entrédøren.

2. Taklukene skal holdes lukket. Ingen har adgang til taket.

3.Barn skal ikke leke i oppgangene.

4.Ytterdører, kjellerdører og loftsdører skal være låst hele døgnet.

7. Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

8. Leiligheter:
1. Leiligheten skal ikke brukes slik at der fører til sjenanse for andre

2. Fjerne snø og is fra balkongen/ terrassen

3.Alle rom skal holdes oppvarmet slik at vann i ledninger ikke kan fryse.

4. Unngå unødig støy mellom kl. 23.00-07.00.

5. Ved selskapelighet etter klokken 23.oo må hensyn til naboer. Naboene bør varsles på forhånd

6. Håndverksmessig arbeid innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07-20 på hverdager, lørdager kl.10.00-18.00. Ingen støy eller sjenanser på søndager og helligdager.

7. Musikkanlegg og TV må dempes slik at naboen ikke sjeneres.

8 Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernett/ internett

9.Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av sameieren.

10. Begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse lekkasje.

9.Veggdyrkontroll
Sameierne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkerlakker eller lignende i leilighetene.
Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, kan styret kreve at sameieren for egen regning gjør det som er nødvendig for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg som styret gir for å få dette utført.

10.Leie
1.Alle leieforhold må meldes styret.

2.Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av leilighet.

3.Seksjonseier har ansvar overfor boligsameiet for alle skader og ulemper boligsameiet eller sameiet får fra leietakere. Seksjonseieren er ansvarlig for at alle skriv, meldinger etc. fra styret blir sendt til leietakeren.

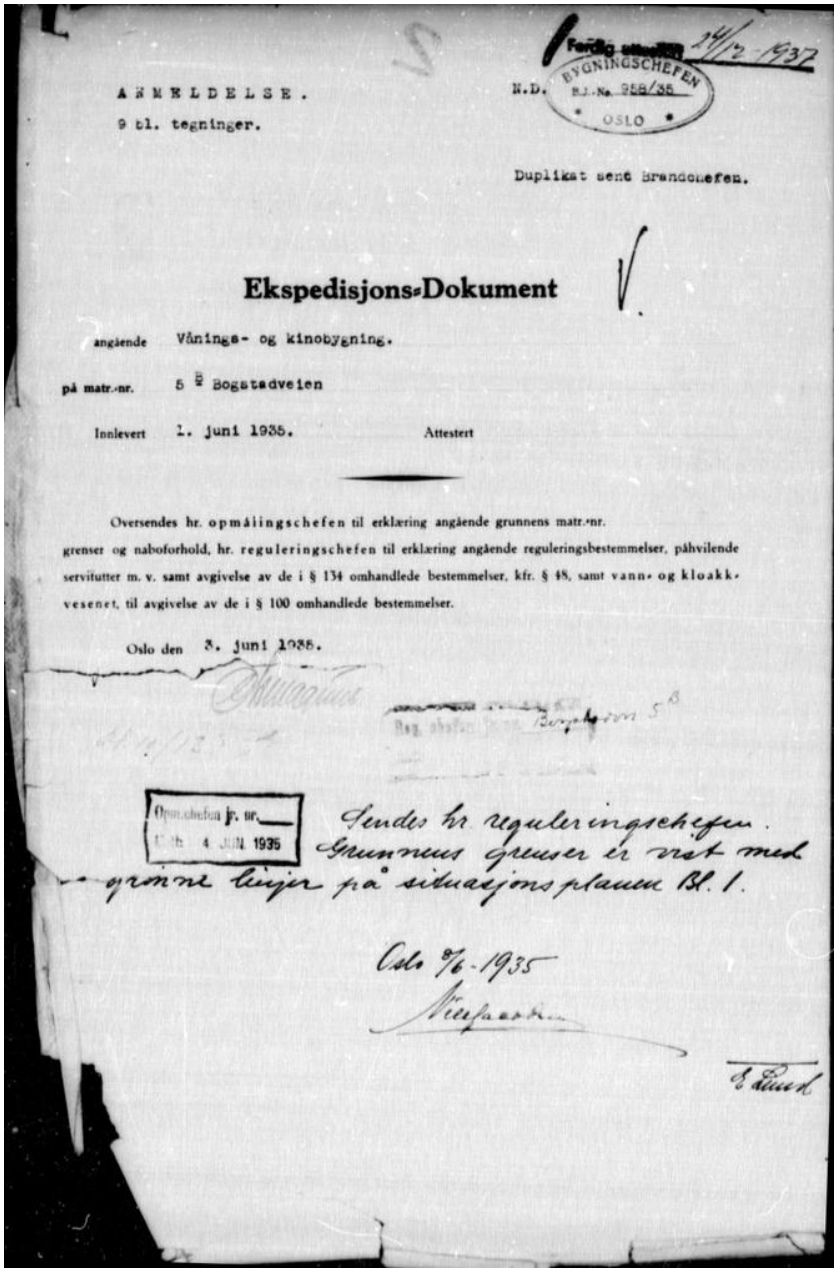
11.Rengjøring/ rydding

1. Trappevask utføres av innleid rengjøringsbyrå inngått av styret. Evt. Klager på rengjøring rettes skriftlig til styret på mail.

2. Ellers arrangeres årlig dugnad. Styret henstiller beboerne om å delta på årlig dugnaden hvor også uteareal ryddes og klargjøres for ny årstid.

II . Klager
Alle klager skal være skriftlige og rettes til styret. Bruk vår mail bogstadveien9@hotmail.com

000000000000



Ferdig utlevert 24/2-1937

BYGNINGSCHEFEN
B.J.No. 958/35
OSLO

ANMELDELSE.
9 bl. tegninger.

N.D.

Duplikat sent Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Vånings- og kinobygning.

på matr.-nr. 5 B Bogstadveien

Innlevert 1. juni 1935. Attestert

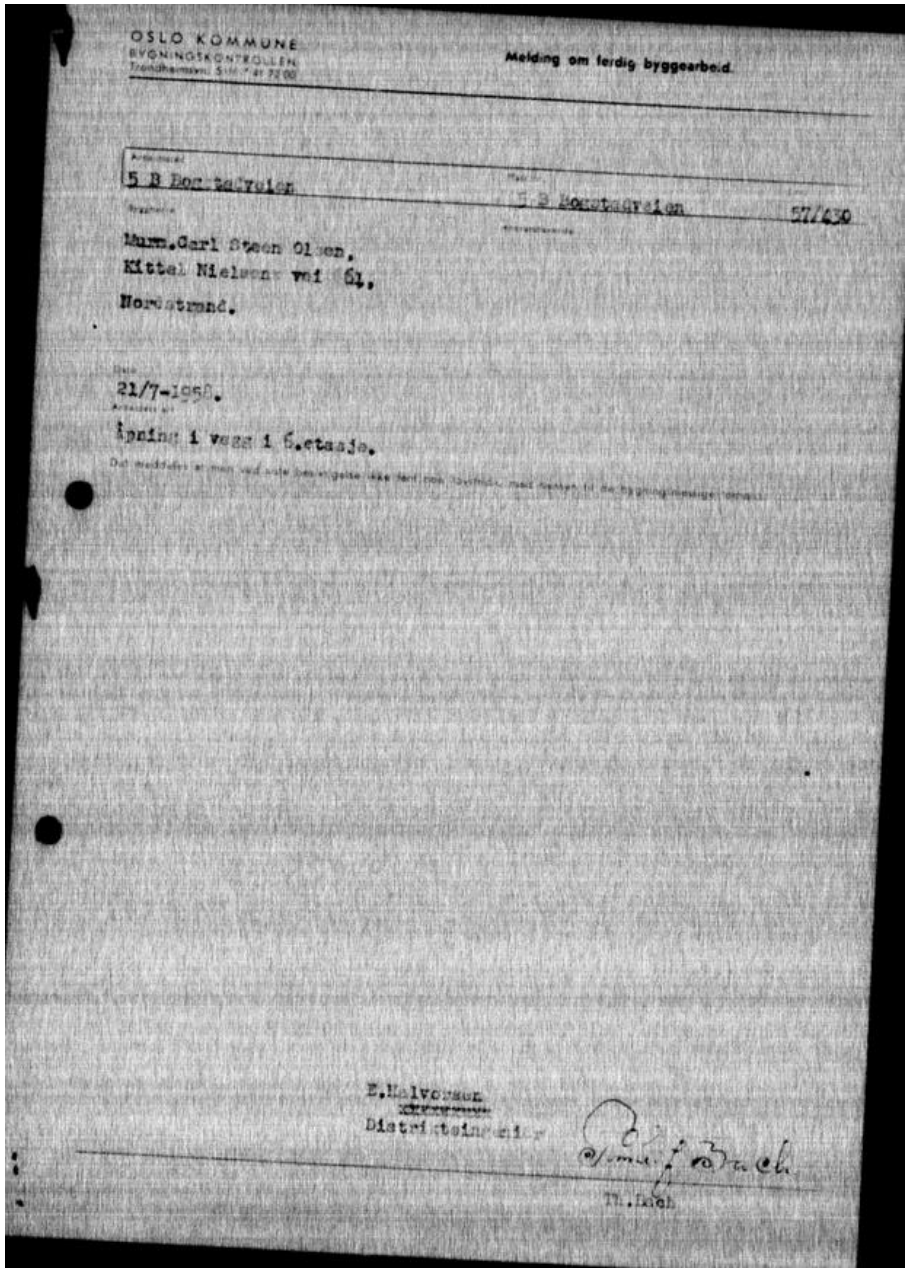
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 3. juni 1935.

Opmålingschefen jf. nr.
4 JUNI 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er rist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 7/6-1935



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 Tlf. 71 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidet: 5 B Borgestadveien — Matr.nr.: 5 B Borgestadveien — 57/430

Rekvirent:
Murm. Carl Steen Olsen,
Kittel Nielsens vei 61,
Norrstrand.

Dato: 21/7-1958.

Arbeidet er: Åpning i vegg i 5.etasje.

Det meddeles at man ved nulle besiktigelse ikke fant noen grunn til å nekte ibruktagning av ovennevnte arbeide.

E.Halvorsen
Distriktsingeniør

pr. mu. f. Bach

Th. Bach

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Resen Høegh og Bjørnebye Arkitekter A.S
Vibesgt 17
0356 OSLO

Dato: 29 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200007158-18 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 9	Eiendom:	214/20/0/0
Tiltakshaver:	Crico AS v/ Christian Christensen	Adresse:	Knausveien 35, 3121 TØNSBERG
Søker:	Resen Høegh og Bjørnebye Arkitekter A.S	Adresse:	Vibesgt 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

for Karen Marie Glad Visnes
Avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 - 0560 OSLO 5 - 68 30 40 **68 20 20**

JOD/tfn

Oslo, den 14.mars 1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bogstadveien 9.

Journalnr.
83/277

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
27.2.90

Bygningens art
Tilbygg.

Byggherre
Bogstadvn. 9, v/Chr. Christensen, Bogstadveien 9, 0152 OSLO 1.

Byggemester
P.H. Scheen og L. Olsen Ark.kont. Sommerrogaten 17, 0255 OSLO 2.

Ansvarshavende
Siv.ing. Arne Lang, Hiltonveien 12, 1312 SLEPENDEN

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ 014 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rådhusgaten 5 Tlf. 41 72 00

Approbasjon

Bogstadveien 5 b. 60/1138 1-2.
Forandringsarbeide i kinosal. 26/4-60

Tegningene er

Tiltakshaver: Oslo Kinematografer, Stortingsgaten 16.
Byggeleder: Arkitekt H.Skreastad, Isvierotredet 2.

23. juni 1960. PG/krw

Byggemelding med vedlagte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Se vedlagte gjenpart av brannvesenets uttalelse av 7/6-60.

Bygningskontrollen har satt visse betenkeligheter i forbindelse med denne sak på grunn av anvendelsen av brennbare materialer, men finner å kunne henholde seg til brannvesenets uttalelse.

Forøvrig vises til «Særlige krav» på omstående side punktene

og til «Almindelige bestemmelser» på

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må merk. s:

X A. Ansvarshavende være godkjent

B. Tegningene være stemplet av Byggelovens kontorer. Kopi Arbeidsrom nr. 4.

C. 1. melding foreligge fra vannverket til bygningskontrollen om at gateoppgravelsen spørsmålet er ordnet

C. 2. spørsmålet om arsen, eventuelt erstatning av grøm ni gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsforetakenes kontor.

D. Gjengen av ingeniørerklæring være innsendt påført bruksrettens kjennelig

E. redegjørelse og konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet

F. ventilasjonsanlegget være godkjent

G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse i tilleggsmelding. Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
for
Finn Gierløw

Approbasjon kan tilbakekalles dersom det på det tidspunkt tillatelse til ibruktagning søkes om, påvises mangler ved arbeidet som ikke er i samsvar med Bygningskontrollens bestemmelser.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rådhusgaten 5 Tlf. 41 72 00

Ferdigattest

Arbeidets art: Forandringsarbeide i kinosal.

Bygning: Bogstadvn 5 b. 8./1138

Tiltakshaver: Oslo Kinematografer
Stortingsgt. 16

Oslo

MO/EL

6/10-60

Det meddeles at man ved sine beskikkede av ovennevnte arbeid ikke funn noe hinder med hensyn til de bygningsmessige forhold

[illegible]
byggeinspektør
M. Strøftegreff

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bogstadveien 9-Rosenborg kino		73/1907

Byggherre | Ansvarshavende

Oslo kinomatograf
Stortingsgate 16

OSLO 1

HG/AG

Dato

21.januar 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. 10 000. AND/VORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr	Tegn. nr.
Bogstadveien 9 - Rosenborg kino.	73/1907	1-
Arbeidets art: Innvendige forandringsarbeider.	Innlevert 6/6-73	
Bygningens art		
Byggherre: Oslo Kinematografer, Stortingsgt. 16, Oslo-1.		
Byggmester: F.S. Platou A/S, Rådhusgt. 23, Oslo-1.		

Dato
15. august 1973. ES/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Brannvesenets betingelse må følges, kfr. vedlagte gjenpart av 24/7-73.

Videre vises til vedlagte gjenpart av helserådets uttalelse, datert 27/6-73.

Rasterhimlingen må være godkjent av Statens Branninspeksjon før den kan nyttes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på motstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

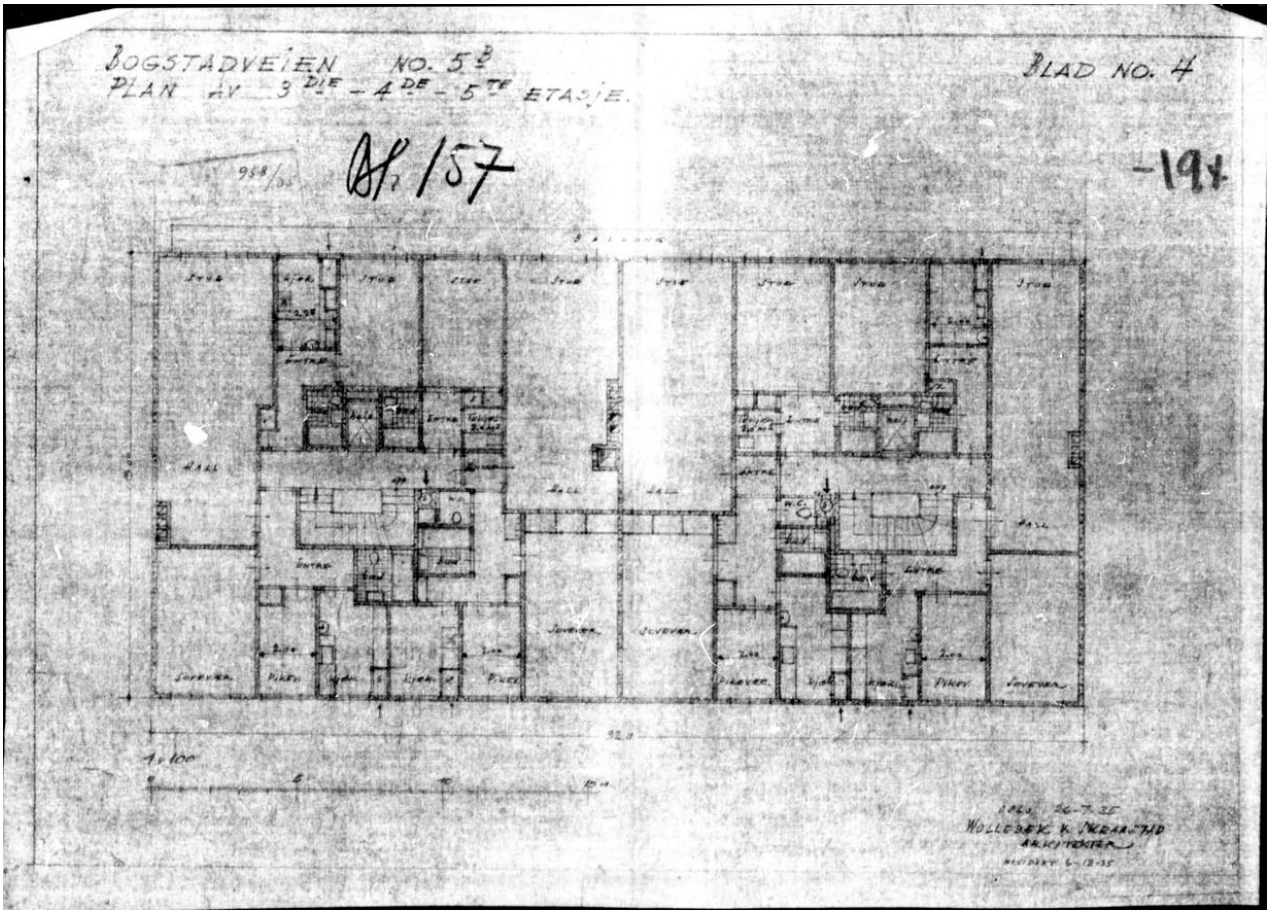
- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingen, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført lysskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Elsa Stav

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.


BLAD NO. 4
-191
1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herstedregate 19[illegible] 11 80 60

Approbasjon
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidsstedet (gnr. / bnr. / adresse)	Bogstadveien 9	Journ. nr. 80/2300
Arbeidets og bygningens art	Bruksendring fra kino til treningssenter	Innkommet 14.01.80
Byggherre	Kjell Kaspersen. Bislettgt. 1, Oslo 1	
Anmelder	F.H.Sehsen og L.Olsen Ark.kntr., Sommerrugt.17, Oslo 2	

EAE/RJ

Oslo, den 7. november 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets, helserådets og brannvesenets uttalelser datert 30.9., 13.10 og 27.10.80. De stilte betingelser må følges.
Mekanisk ventilasjon må anmeldes særskilt.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.
Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger må innsendes for kontroll.

Planene må dessuten foreleggos arbeidstilsynet til godkjennelse.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra vedkommende til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. **Arbeidstilsynets godkjennelse foreligge.**
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
bygn.

Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. særmøte avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herstedregate 19[illegible] 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Bruksendring fra kino til treningssenter**

Arbeidssted: **Bogstadveien 9**	Matr. nr.	Journ. nr. **80. 2300**

Byggherre: **Kjell Kaspersen, Bislettgt.1, OSLO 1**

Ansvarshavende: **Ing.Per Øvringmo, Strømsveien 58, 2010 STRØMMEN**

EAE/RJ

Dato: 23. mars 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C 16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[01] * 68 30 40
Oslo 6

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gate- og husnummer)	Journalnr
Rogstadveien 9	86/4760
Arbeidets art (Bygningens bruk)	Innlevert
Moderniserig og utvidelse av restaurant.	16.9.86
Byggherre	
Vi Øre, Frognerveien 35, 0263	
Anmelder	
" " " "	

BAB/BH

Oslo, den 21. oktober 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Saken gjelder modernisering og oppussing av en eksisterende restaurant i eiendommens 2. etasje. Dl.a. vil eksisterende kontor og lagerlokaler i hver ende av etasjen bli tillagt restauranten, slik at restauranten vil legge beslag på hele etasjen.
I medhold av § 7 i plan- og bygningslov finner byningskontrollen å kunne meddele midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering slik at anmeldelsen kan godkjennes.

Følgende brannetekniske krav må følges:

1. Dør merket rød S må utføres branntrygg A 60 S.
2. Dør merket rød X må utføres brannherdig B 30 S.
3. Teknisk rom og kjølerom må utføres i A 60 konstruksjoner.
4. Innvendig kledning og overflate skal være K1/In1.
5. Restauranten må utføres i samsvar med bygningsbrannklasse 1.

Nærleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger må være kontrollert.

Eventuell forandring av mekanisk ventilasjon må anmeldes som egen sak.

Av hensyn til leilighetene i etasjene over må lokalet lydisoleres. Vi vil derfor foreslå at det monteres en sekundær himling.

Videre forutsettes at plærere blir foretatt arbeidstilsynet til godkjennelse.

Dessuten forutsettes at helserådet godkjenner plærere og at de krav som måtte bli stillet av næringsmiddelkontrollen blir etterkommet.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger protester fra beboere i gården. Kopier vedlegges. De protesterede er d.d. underrettet om at approbasjon er gitt og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelser blir omgjort. Byningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet før byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på eget rieiko.

Fortsettes

B.11 A B.A.

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Rogstadveien 9,	86/4760	1

Dersom det senere skulle komme berettigede klager fra naboer og beboere over gjenerende støy og lukt fra restauranten, forbeholder man seg rett til å komme tilbake til saken med eventuelle pålegg.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [x] D. kjempart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og fc vattningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sven Nordberg
Overarkitekt

Bente Nedr

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Brukstillatelse.

Modernisering og utvidelse av restaurant

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Bogstadveien 9		86/4760

Byggherre	Ansvarshavende
Vi Tre Frognerveien 35 0263 OSLO 2	Ing. M. Eidsvold Holtegata 30 0352 OSLO 3

AH/tfh

Dato 26.jan.1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Avsluttende rekkverk sprosseavstand skal være 12 cm.
2. Trapp med 3 eller flere opptrinn skal ha forsvarlig og solid håndlist.
3. Trillekant må anordnes i overgang dørterskel mellom lager og kjøkken.
4. Personaltoalettet må gjøres ferdig.
5. Ventilasjonsanlegget må ferdigmeldes, bilagt innkoblingsskjema og erklæring. Antatt verdi må oppgis.
6. Saken oversendes brannvesenet og helserådet. Eventuelle bemerkninger vil bli ettersendt.

For bygning med tilluftsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo skilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til skilforsvaret innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bn. C.J. 5000 Arbeid

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[43] • 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Modernisering og utvidelse av restaurant

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Bogstadveien 9		86/4760

Byggherre	Ansvarshavende
Vi Tre A/S, Frognerveien 35 0263 OSLO 2	Ing.M.Eidsvold Holtegt.30 0352 OSLO 3

THE/bs

Dato 20.nob. 1987.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.2.88 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Kanaler/gjennomføringer som bryter igjennom brannteknisk klassifisert bygningsdel skal tettes med ubrenbare materialer.
2. Korrigerte plantegninger av 2.etg. må innsendes i 2.ekspl.
3. Ansvarshavende må redegjøre om konstr. rundt A 60 dører i hovedtrapp.
4. Kfr. punktene 2 og 5 ved brukstillatelse. Kopier vedlegges.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

Piper, ovneganbeid og alkomstrotbold (vedi vil bli kontrollert av kontoldistrikts brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og vei-vesenet. For bygg med tilluftsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett godkjente tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilluftssystem sendes Oslo Skilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[B] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Modernisering og utvidelse av restaurant

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Bogstadveien 9		86/4760

Byggherre	Ansvarshavende
Vi Tre A/S Frognervn. 35 0263 OSLO 2	Ing. M. Eidsvold Holtegt. 30 0352 OSLO 3

AH/le

Dato 17.2.1988

xxxx

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Modernisering og utvidelse av restaurant

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Bogstadveien 9		86/4760

Byggherre
Papa Sigolo jr.
Bogstadveien 9

0259 OSLO 2

Ansvarshavende
Ing. M. Eidsvold
Holtegata 30

0352 OSLO 3

AJ/tfn
Dato 15.3.1989
Saken behandles av: Tor H. Eikeland

xxxx

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2022
Thomas Bergli	202205736 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Malin Hestnes Brueland	

Adresse:	BOGSTADVEIEN 9B	Eiendom:	214/20/0/0
Tiltakshaver:	ULRIKKE STRAUME WIIG	Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Bogstadveien 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 18. august 2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ingen godkjente tegninger eller kart i denne saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

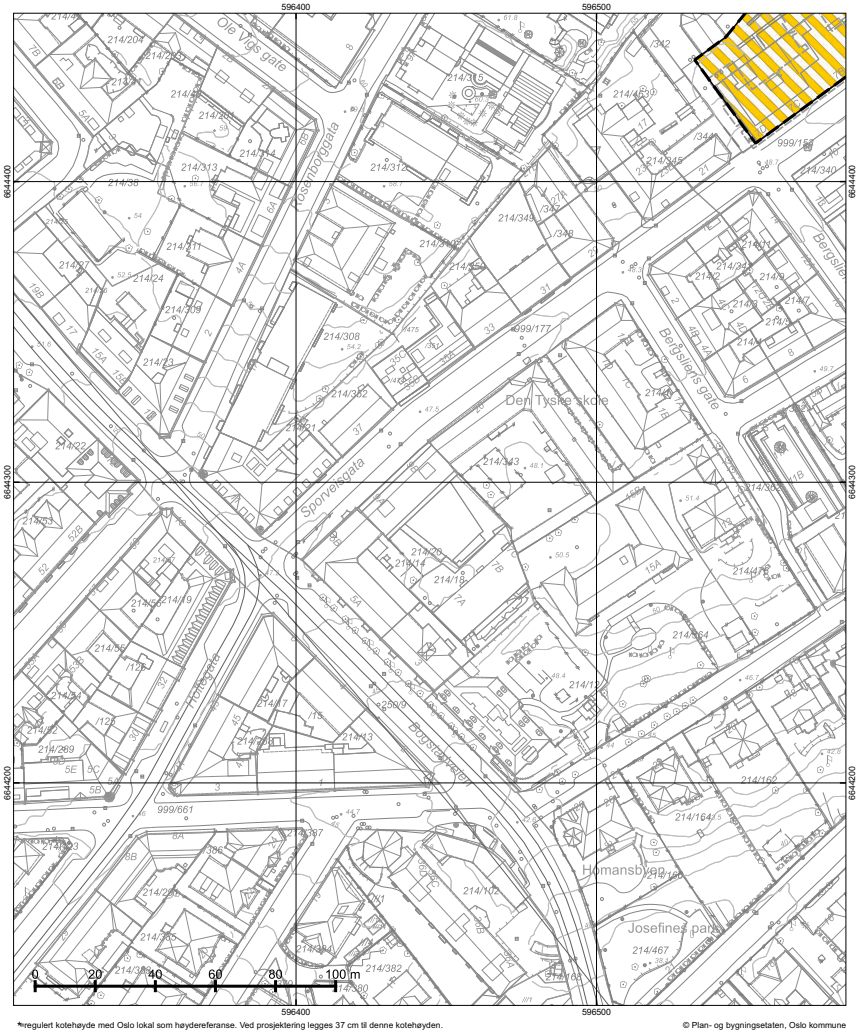
Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for 3-ukers saker

Kopi til:
ULRIKKE STRAUME WIIG, BENNECHES GATE 5 B, 0169 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

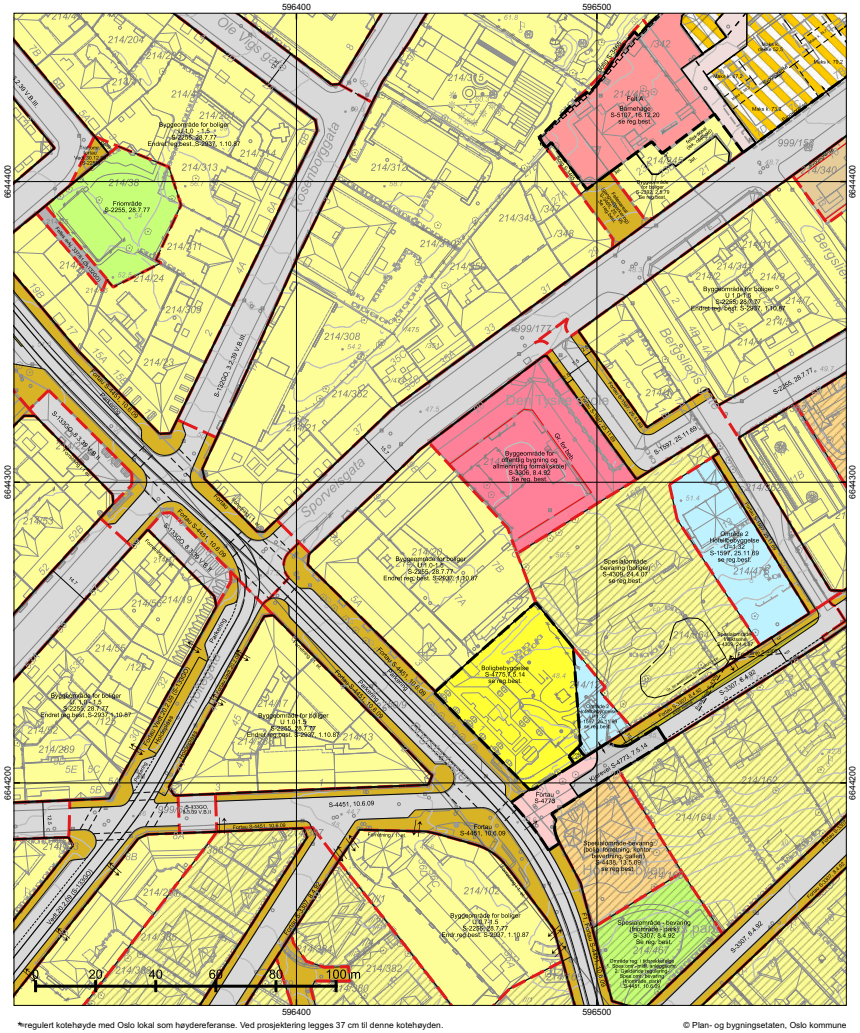
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326665/ 86504556
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BOGSTADVEIEN 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/20

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: 28.01.2025
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326665/ 86504556
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BOGSTADVEIEN 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/20

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)

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

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

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

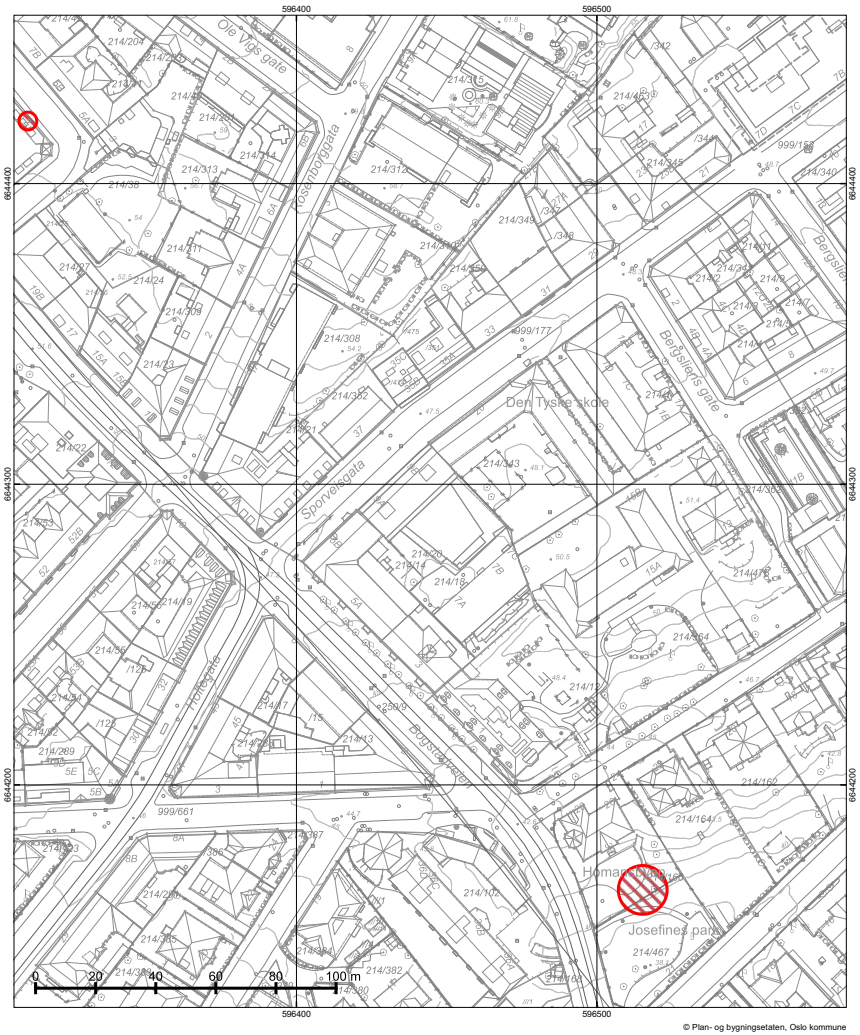
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

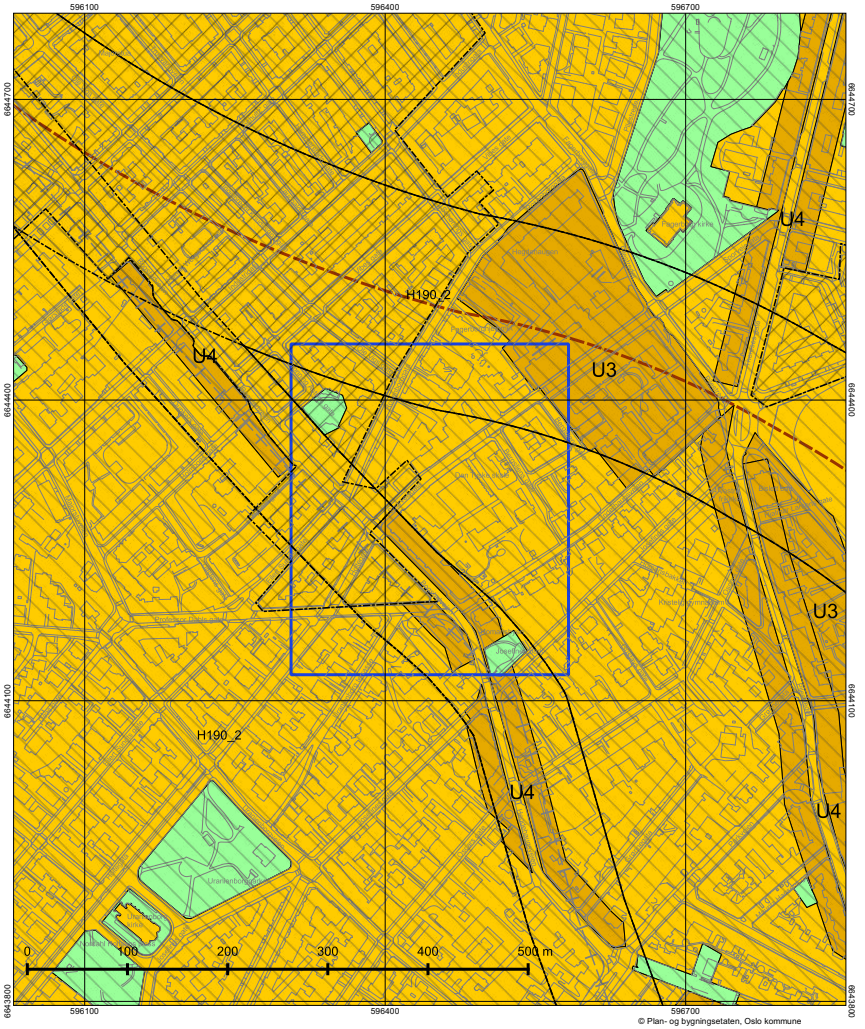
Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 326665/ 86504556
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BOGSTADVEIEN 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/20

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: 28.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326665/86504556
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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

Oslo

S-3306

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sporveis- gt. 20, som omreguleres fra tomt for offentlig bygning (skole) til offentlig og almennyttig formål (skole)

Vedtaksdato: 08.04.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199150311
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPORVEISGATA 20 - HEGDEHAUGEN SKOLE (GNR. 214 BNR. 343)

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole).
Eventuell ny bebyggelse kan oppføres med maksimalt 5 etasjer mot Sporveisgata og Bergsliens gate 1 og maksimalt 1 etasje mot resten av eiendommen gnr.214, bnr.365 i syd.
Bebyggelsen skal tilpasses høyden på nabobebyggelsen.

§ 3. Ved nybygg skal parkering være i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Den skal plasseres under terreng.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0038/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bogstadveien 9B 0355 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 20, snr 28 (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