

Bogstadveien 50



Velkommen til

Bogstadveien 50



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Majorstuen

Stor og klassisk 2(3)r hjørneleilighet med heis - Stukkatur, rosett og god takhøyde - Stort potensial

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	107 138,-
Omkostninger	153 770,-
Totalpris	6 250 908,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 778,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1995

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no




II
LES DEUX
LES DEUX II
KICKS
MORRIS
BAG-BANAN
ARK



Kort fortalt

- Stor og klassisk 2(3)r hjørneleilighet m/etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger i byggets 4. etg. m/heis og har adkomst via svalgang som gir luftemulighet rett utenfor. Det kan nevnes vakre detaljer som stukkatur, rosett og god takhøyde samt store vinduer som gir rikelig med naturlig lys.

- Leiligheten har en fleksibel planløsning m/stort potensial og inneholder; entré, bad m/gulvvarme, separat kjøkken vendt mot bakgård, romslig hjørnestue og soverom. Det antas mulig å flytte kjøkkenet for enten å lage to soverom eller større oppholdsrom. Leiligheten holder en gjennomgående funksjonell standard, men kan ha noe oppussingsbehov avhengig av ønsket løsning.

- Høydepunkter:
- Lys hjørneleilighet
- Heis og svalgang
- Klassiske detaljer
- Stort potensial
- Urban utsikt
- Flott beliggenhet

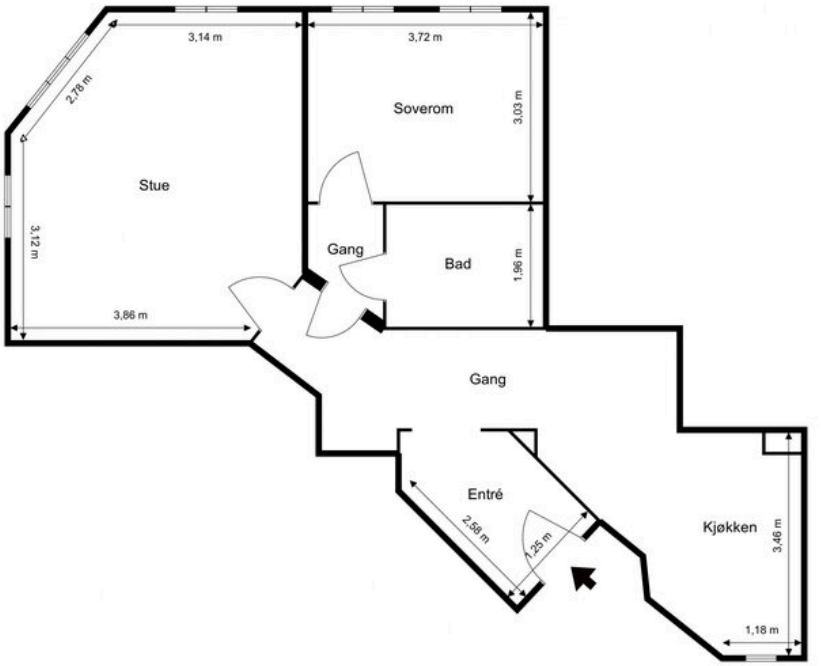
Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
Totalt BRA:	69 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entre, kjøkken, stue, soverom, bad.
Total BRA: 69 kvm.

Bogstadveien 50
4. Etasje



FIDENS

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


















Valkyrien

Informasjon

Bogstadveien 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0129/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 50, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 29, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Inge Monefeldt

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
107 138,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 097 138,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
152 420,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 770,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 470,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 250 908,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 263 608,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
Totalt BRA: 69 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entre, kjøkken, stue, soverom, bad.
Total BRA: 69 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder følgende:

Stue:
Laminat på gulv. Malt himling med rosett og stukkatur. Panelovn.

Soverom:
Laminat på gulv. Malte vegger og himling. Panelovn.

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malte vegger og himling. Kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter og laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Entré:
Laminat på gulv. Malte vegger og himling. Sikringsskap og porttelefon.

Bad:
Fliser på gulv og vegger. Malt himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og WC

Standard

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:
- Vinduer og dører: TG2: Enkelte vindu tar i karm. TG2: Baderomsdør tar i karm. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.
- Kjøkken: TG2: Det er fuktskader i skrog under vask. TG2: Fuktskader i benkeplate ved oppvaskmaskin. TG2: Delaminering av benkeplate. TG2: Hakk i sokkel. TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
- Avløpsrør: TG2: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger: TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. TG2: Deler av innvendige vannledninger av eldre årgang og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Elektrisk: TG2: Løs kabel i gangen TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
- Varmtvannsbereder: TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
- Våtrom: TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. TG2: Svellskader på dørblad TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Oppsummering av ventilasjon: TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- TG3: Det er registrert store skjevheter på stuegulv. Med bakgrunn i dette anbefales det å innhente informasjon fra styret for å kartlegge årsak. Kostnader kan påløpe.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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

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

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Trekninger på fasaden.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

Ved utleie skal eiendommens administrasjon (styret) underrettes.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Elektrisitet

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 778,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd, felles gårdsforsikring, renhold, vaktmestertjenester m.m.

Lån nr: 8398.72.38; Avdrag IN lån
Handelsbanken 8398.72.38413 (3684)
kr: 192.84
Lån nr: 8398.72.38; Renter IN lån
Handelsbanken 8398.72.38413 (3683)
Kr: 664.51

Felleskostnader: 2 765.00
Avregning IN avdrag lån: 131.00
Avregning IN renterlån: 24.65
Totale felleskostnader per måned: kr. 3 778.00

Eiendomsskatt

Kr 387,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 737 390,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 949 561,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bogstadvn 50, orgnr. 979472293

Om sameiet

Sameiet Bogstadveien 50 består av 18 eierseksjoner, herav 2 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner.

Nøkler: Bestilling kan gjøres til forretningsfører.

Vedlikeholdshistorikk:

2016:
Tak over butikken i sameiets bakgård ble rehabilitert med nytt dekke og nye trelemmer.

2017:
Inngangspartiet ble pusset opp, både utvendig og innvendig, og lamper ble skiftet ut.
Delevegger i glass i 5. etasje ble remontert.
Veggene i 5. etasje ble vasket og malt.

2018/2019:
Utvendig inngangsparti ble oppgradert med utskifting av heller og installasjon av varmekabler.
Svalganger i 3. og 4. etasje ble vedlikeholdt og fliselagt på nytt.

2019:
Fire ytterdører til loftsleilighetene og én ytterdør i 4. etasje ble skiftet ut.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 107 138,- pr. 31.12.2024

Långiver: Handelsbanken IN

Lånenummer: 8398.72.38413
Rest lånebeløp: 2 259 335.00
Innfrielsesdato: 25.04.2044
Gjeldende rente: 7.80%

Fellesformue
Kr 2 702,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr 77 725,-, og for 2024 er det budsjettert et overskudd på kr 92 594,-. Årets regnskap og budsjett for neste år er foreløpig ikke tilgjengelig.

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77364495

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget sentral og etterspurt beliggenhet i Bogstadveien på Majorstuen. Et perfekt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby med et yrende restaurant- og kaféliv, en rekke forretninger og servicetilbud samt god kollektiv forbindelse.

Bogstadveien/Hegdehaugsveien er kanskje hovedstadens mest ettertraktede handlegate, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du alt

fra de store motehusene til de mindre nisjeforretningene. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m.

Både Bislett og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud med Sats ved Colosseum Park, Sats på Bislett og eksklusive Riot i Majorstuveien, for ikke å glemme Bislet Bad med spaanlegg. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter. Dagligvarene kan du handle på flere ulike butikker, deriblant Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Bunnpris (samme kvartale) og Joker. Meny er lokalisert i Industrigata eller så finner man Jacobs ved Colosseum, hvor du også finner Vinmonopol. I gangavstand har du spesialforretningen Fromagerie, en rendyrket ostebutikk, og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien én av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen.

På Valkyrie plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked, her vil du som oftest finne oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m. Ikke langt unna ligger den hyggelige cafeen Kafe K som er en lokal favoritt blant naboene. Nyere Valkyrien senter har også en rekke eksklusive butikker og egen "food court" i kjelleren.

Majorstuen er et viktig kollektivt knutepunkt med tilgang til buss, trikk og alle t-banens linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:

Bogstadveien 45 - Bruksendring av areal i eksisterende butikk til kafé
Saksnummer: 202462862 - Byggesak
Mottatt sak: 13.12.2024
Status: Søknad under behandling

Sorgenfrigata / Bogstadveien 43 - Oppføring av bysykkelstativ - 05-357

Saksnummer: 201707326 - Byggesak
Mottatt sak: 09.05.2017
Status: Tillatelse gitt

Sorgenfrigata 11 - Etablering av mur med gjerde og beplantning
Saksnummer: 202318550 - Byggesak
Mottatt sak: 20.12.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Bogstadveien 50 - Oppføring av takarker
Saksnummer: 202216208 - Byggesak
Mottatt sak: 04.11.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/29/13:
17.01.1935 - Dokumentnr: 990872 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1951 - Dokumentnr: 400249 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1955 - Dokumentnr: 410613 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1966 - Dokumentnr: 517225 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1971 - Dokumentnr: 518301 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1990 - Dokumentnr: 24410 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1994 - Dokumentnr: 10000 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. overdekking
gårdsplass samt ominnredning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2020 - Dokumentnr: 2061767 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:27 Snr:10
Bestemmelse om rømningsvei
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2020 - Dokumentnr: 2553918 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 312336 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.11.1996 - Dokumentnr: 62306 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/2034

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 571,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 334,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 153 595,- 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 21. mars 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bogstadveien 50

Bogstadveien 50

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	12 min 1 km

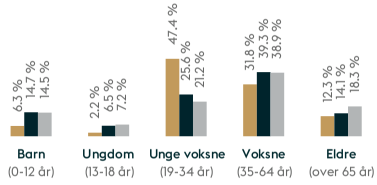
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schultz gate/Majorstuen ø.	1 998	1 456
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	5 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Yoga Majorstuen	1 min
Synergy	2 min

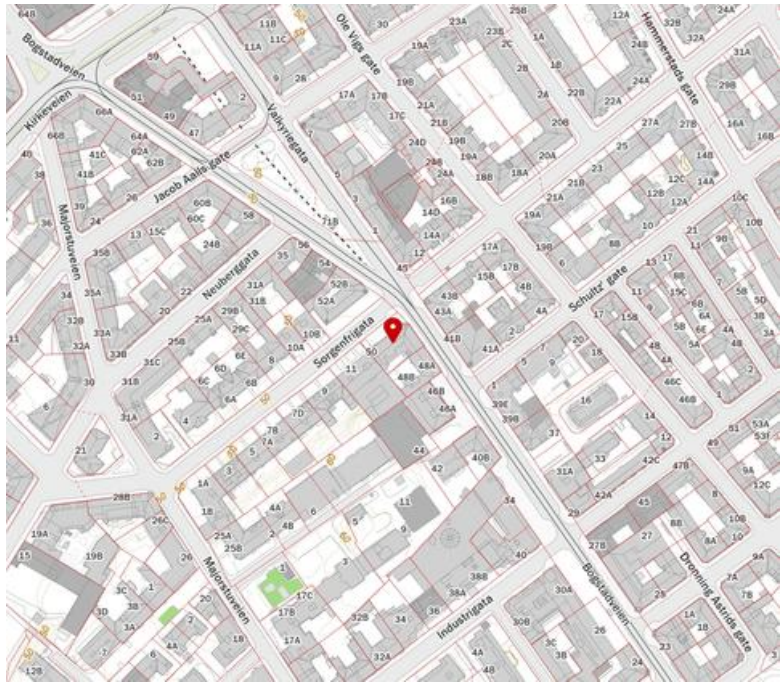
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig 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

Bogstadveien 50
0366 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1893
BRA: 69 m^2
BRA-i: 69 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	10	1	0

Supertakst
GNR: 215 BNR: 29 SNR: 13
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Bogstadveien 50
0366 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28553

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 70 mm avvik på 2 meter og 95 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 25 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

TG3: Det er registrert store skjevheter på stuegulv. Med bakgrunn i dette anbefales det å innhente informasjon fra styret for å kartlegge årsak. Kostnader kan påløpe.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Enkelte vindu tar i karm.

TG2: Baderomsdør tar i karm.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte vinduer, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med samelet først.

Justering av baderomsdør anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det er fuktskader i skrog under vask.

TG2: Fuktskader i benkeplate ved oppvaskmaskin.

TG2: Delaminering av benkeplate.

TG2: Hakk i sokkel.

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

TG2: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør avløpsrør skiftes.

Vannledninger

Oppsummering

Åpen rørfordeling bak luke på vegg på bad

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

TG2: Deler av innvendige vannledninger av eldre årgang og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk og luke på bad

Anbefalte tiltak

Det bør etableres lekkasjesikring ved åpen rørfordeling i vegg.

Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Løs kabel i gangen

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Svellskader på dørblad

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemming i sluk.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
19.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Inge Monefeldt**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bogstadveien 50, 0366 Oslo**
Kommunenr: **301** Gårdsnr: **215** Bruksnr: **29** Festenr:
Seksjonsnr: **13** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1893**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Trekninger på fasaden.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 4. etasje:

Stue: Laminat på gulv. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Panelovn.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og wc.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	69	69	0	0	0
Totalt m²	**69**	**69**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	69	69	0	Entre, kjøkken, stue, soverom, bad.	
Totalt m²	**69**	**69**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1983 og 1996. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Enkelte vindu tar i karm. TG2: Baderomsdør tar i karm. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte vinduer, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først. Justering av baderomsdør anbefales.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Stue: Måler 70 mm avvik på 2 meter og 95 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 25 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG3: Det er registrert store skjevheter på stueguly. Med bakgrunn i dette anbefales det å innhente informasjon fra styret for å kartlegge årsak. Kostnader kan påløpe.	
Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
TG2: Det er fuktskader i skrog under vask. TG2: Fuktskader i benkeplate ved oppvaskmaskin. TG2: Delaminering av benkeplate. TG2: Hakk i sokkel. TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid. Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: ca 3.16 m. Bad: 2.42 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre enn 10 år.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

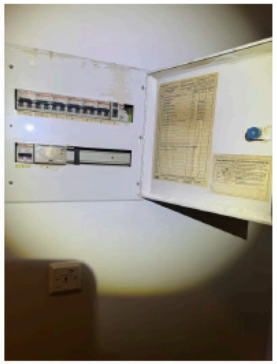
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. TG2: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør avløpsrør skiftes.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Åpen rørfordeling bak luke på vegg på bad TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. TG2: Deler av innvendige vannledninger av eldre årgang og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk og luke på bad	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres lekkasjesikring ved åpen rørfordeling i vegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.	

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
TG2: Løs kabel i gangen TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
1995	

Størrelse
120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

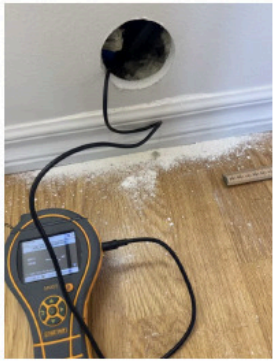
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.10 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Svellskader på dørblad

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Banemembran ført til klemming i sluk.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Monefeldt, Inge	9578-5998-4-2804274	2025-03-16 20:59:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0129/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 50, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Inge Monefeldt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. mars 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Erik Sandsdalen, tlf. 90346443, er formann i Sameiet Bogstadveien 50. Disse opplysningene fåes ved å kontakt han.
Forsikret i: Kontakt Erik Sandsdalen, tlf. 90346443, får opplysninger vedrørende Sameiet Bogstadveien 50.

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Det er satt inn nytt toalett og nytt dusjkabinett i 2025

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?
Nei

Eventuell kommentar: Panelovner er skiftet ut i 2025

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
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? Ved kjøp av boligen i mars 1997 er arealene i salgsoppgaven BTO 83Kvm/BRA 69Kvm

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: 8-0129/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Monefeldt, Inge	**2025-03-16**

Identifikasjon

bankID Monefeldt, Inge

SIGNICAT

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

NORIAN

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364OSLO

Deres ref.: 8-0129/25
Vår ref.: 558-1-13/8680
Dato: 18.03.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Bogstadvn 50.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Bogstadvn 50**
Organisasjonsnummer:	979472293
Gårds- og bruksnummer:	215 / 29
Seksjons-/andelsnummer:	13
Adresse:	Bogstadveien 50, 0366 OSLO
Eier/medeier:	Monefeldt, Kari

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 8398.72.38; Avdrag IN lån Handelsbanken 8398.72.38413 (3684)	192.84
Lån nr: 8398.72.38; Renter IN lån Handelsbanken 8398.72.38413 (3683)	664.51
Felleskostnader	2 765.00
Avregning IN avdrag lån	131.00
Avregning IN renterlån	24.65
Totale felleskostnader per måned:	kr. 3 778.00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 107 138**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 2 702

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken IN
Lånenummer:	8398.72.38413
Rest lånebeløp:	2 259 335.00
Innfrielsesdato:	25.04.2044
Gjeldende rente:	7.80%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei, salg skal meddeles styret på forhånd for godkjennelse og registrering.
Utleie:	Utleie skal meddeles styret på forhånd for godkjennelse og registrering.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 77364495
Dyrehold:	Ikke forbud - se pkt. 3.2 i vedtektene.
Parkering:	Nei, gateparkering.

Internett/TV:	Sameiet har inngått avtale om kollektiv avtale om bredbånd med Telia. Har du spørsmål kontakt så kontakt Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei (kun borettslag kan delta i sikringsordning).
Vedlikeholdshistorikk:	1. Sameiet har rehabilitert i 2008 sameiets fasade mot Bogstadveien inkl utbedring av setningsskade fra 4 etg. til 1. etg. 2. Sameiet har rehabilitert i 2013/2014 fasade mot Sorgenfrigata inkl utbedring av setningsskade fra 4 etg. til 1. etg. og rehabilitering balkonger. Bygget utlufting av tak over møne både mot Bogstadveien og Sorgenfrigata. 3. I 2016 rehabiliterte hele gulvarealet i 5. etg (terrasser og gangveier) – ny membran og nye fliser (garantiarbeid). Takrenner og gesimsbeslag byttet på bakgårdssiden. 4. I 2016: Tak over butikk i sameiets bakgård rehabilitert med nytt dekke og nye trelemmer. 5. I 2017 pusset opp inngangsparti ut- og innvendig og utskifting lamper. Remonterte delevegger i glass i 5. etg. Vegger i 5. etg. vasket og malt. 6. I 2018/19: Oppgradert utvendig inngangsparti – skifte ut heller og lagt varmekabler. Vedlikeholdt svalganger i 3. og 4. etasje – fliselagt på nytt. 7. I 2019: Utskifting 4 stk. ytterdører til loftsleiligheter og 1 stk.ytterdør i 4. etg
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til forretningsfører.
Øvrig informasjon:	- Årsmøtet 2022: Utskifting av 17 stk. velux-vinduer pga elde i loftsleilighetene. Velux-vinduer lekker, problemer med å åpne og lukke og er 26 år gamle. Årsmøtet vedtok enstemmig utskifting av 17 stk. Velux-vinduer. Finansiering av kostnadene ved utskifting Velux-vinduer: I og med at pristilbudene fra 2019 er 3 år gamle (tilbud kr. 850.000 inkl. mva) må styret innhente nye tilbud. Årsmøtet ble enige om gir styret en fullmakt på 1,5 mill.kr for finansiering av kostnadene ved vindusutskifting ved lån. Årsmøtet vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å finansiere kostnadene ved utskifting av 17 stk. Velux-vinduer i loftetasjen ved en opplåningsramme på inntil kr. 1.500.000. Status for arbeidet er ikke kjent - kontakt styreleder. - Årsmøtet 2022: Loftsleilighetene nr. 501, 502, 503 og 504 ønsker å bygge ark mot gatene Bogstadveien og Sorgenfrigata og erstatte noen av Velux-vinduene med ark. Seksjon nr. 501, 502, 503 og 504 betaler selv for differansen mellom utskifting kostnaden av Velux og byggekostenden

NORIAN

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 09.03.2025:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

NORIAN

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Erik Sandsdalen
Epost:	bogstadveien50@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET Bogstadveien 50

Innholdsfortegnelse

Punkter i vedtektene		sidenr.
1.0	DEFINISJON OG FORMÅL	2
2.0	ANSVAR	2
3.0	DISPONERING	3
4.0	FELLESUTGIFTER	4
5.0	SAMEIERMØTE/ÅRSMØTE	4
6.0	SAMEIETS STYRE	6
7.0	FORRETNINGSFØRER OG VAKTMESTERTJENESTEN	7
8.0	VEDLIKEHOLD	7
9.0	SIKKERHETSSTILLELSE	8
10.0	MISLIGHOLD	8
11.0	SÆRSKILT	9
12.0	OPPLØSNING	10
13.0	TINGLYSNING	11
FORPLIKTENDE VEDTAGELSE:		11

VEDTEKTER FOR
«SAMEIET Bogstadveien 50»

(§-henvisninger gjelder Eierseksjonsloven av 4. mars 1983 nr. 7)

Hver enkelt eier av ideelle andeler i eiendommen Bogstadveien 50, Gnr 215, Bnr 29 i Oslo, har ved sin påtegning på disse vedtekter akseptert nedenstående regler for sameiet, for seg og sine rettsetterfølgere.

1.0 DEFINISJON OG FORMÅL

1.1 Sameiet Bogstadveien 50 består av 18 eierseksjoner, herav 2 næringsseksjoner og 16 boligseksjoner. Hver seksjon har **eksklusiv bruksrett** til de arealer, herunder uteareal som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen og avtale om bruk av boder og uteareal. Øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet eller i følge særskilt bruksavtale mellom den enkelte sameier og sameiet ved styret.

1.2 For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter som bindende for seg og at vedtektene inngår som en **integrert del** av enhver, fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Tilsvarende gjelder for vedtatte husordensregler (§11,3).

1.3 Sameiets formål er å administrere eiendommen Bogstadveien 50 og å ivareta seksjonseiernes felles interesse gjennom en forsvarlig drift og vedlikehold i overensstemmelse med disse vedtekter.

2.0 ANSVAR

2.1 Sameierne hefter innbyrdes i henhold til **sameierandelens størrelse** og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold (se også pkt 4 og 9).

For forpliktelser utad, hefter sameiet som sådant. Den enkeltes ansvar er dog **begrenset** til eierandelen, jfr. §14.

2.2 Selgeren av en seksjon blir ikke fri for ansvaret for skyldige fellesutgifter ved å selge seksjonen. Innenfor sameiets sikkerhetspant er også kjøper av seksjonen ansvarlig for betaling av skyldige fellesutgifter eller andre mellomværender med sameiet. Manglende dekning av seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet **anses som saklig grunn** for styret til å nekte å godkjenne overdragelsen (jfr. pkt 3).

2.3 Sameier som utleier sin seksjon har det hele og fulle **ansvar for leietakers** eventuelle brudd på disse vedtekter og husordensreglene.

3.0 DISPONERING

3.1 Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier **full disposisjonsrett** over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. (Sml. dog de begrensninger som følger av pkt 9 og bestemmelsene nedenfor).

Eier har således rett til **salg, pantsettelse og utleie** av sin seksjon. Salg og utleie skal meddeles styret på forhånd for godkjennelse og registrering. Der er seksjonseiers ansvar at leietaker og/eller kjøper undertegner en kopi av disse vedtekter og de gjeldende husordensreglene, samt at disse undertegnede kopier medfølger meddelelsen til styret (se pkt. 1).

3.2 Det gjelder ikke noe forbud mot **husdyrhold** i seksjonene. Dette forutsetter imidlertid at den seksjonseier i hvis seksjon det holdes husdyr, er ansvarlig for at dette ikke fører til sjenanse for eiendommens øvrige beboere. Videre forutsettes at seksjonseieren foretar nødvendig rengjøring eller reparasjon av skader i forbindelse med et husdyrhold. Dersom disse retningslinjer ikke respekteres kan styret vedta å heve fellesutgiftene for denne sameier (jfr. §13, 2 avsnitt) til grunnlaget bortfaller.

3.3 For nærværende sameie gjelder at så vel erverver av en seksjon som eventuell leietaker **må godkjennes** av styret før avtalen kan gjennomføres. Jfr. § 12,4 ledd nr. 3 som er gjort gjeldende for nærværende sameie. Dersom styret beslutter det, kan godkjennelsesklausul tinglyses på de enkelte seksjoner, idet denne ikke er medtatt på oppdelingsbegjæringen. Godkjenning i de enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

3.4 Det henvises til særskilt bruksrett for seksjon nr 1 og 2 - se pkt. 11.

3.5 Sameierne har gitt **avkall på forkjøpsrett.** Sameierandel i sameiet kan ikke skilles fra seksjonens deltakerinteresse i sameiet etter disse vedtekter (§12,2).

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

3.7 Ifølge §1 (Eierseksjonsloven) kan det med alminnelig flertall fastsettes vanlige **ordensregler** for eiendommen. Disse «husordensregler» blir bindende for samtlige deltagere i boligsameiet (§11,3).

4.0 FELLESUTGIFTER

4.1 Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold mv dekkes av sameierne og **fordeles** etter hver enkelt sameiers andel av eiendommens totalareal/eierandel, slik denne er fastlagt i oppdelingsbegjæringen.

4.2 Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett et **forskuddsvis** og månedsvis åkonto beløp med forfall den første virkedag i hver måned. Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører pålegge morarente-betaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 - to - måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte fra sameiets side som vesentlig mislighold (se også pkt. 10).

4.3 Polise basert på **huseieransvar** og fullverdiforsikring med kasko er dekket under ett for hele eiendommen. Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike og kan skifte forsikringsselskap dersom dette er å ivareta sameiernes interesser. Ved eventuell skade i den enkelte seksjon, har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Seksjonseier svarer selv for en eventuell avkorting av utbetalingen, dersom skaden skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side. Tilsvarende gjelder for polisens egenandel, som vanligvis dekkes av sameiet.

4.4 Dersom uforutsette, betydelige utgifter utover budsjettet skulle oppstå, er styret berettiget til å utlikne disse på sameierne etter eierbrøken. Styret kan videre bestemme at et begrenset beløp pr år skal avsettes til vedlikeholdsfond/reservefond el lign og innarbeide dette i budsjettet.

5.0 SAMEIERMØTE/ÅRSMØTE

5.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned (§18,1). Styret skal innkalle sameiermøtet skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport (årsberetning) med revidert regnskap.

Senest 30 dager før den dato styret har fastsatt for sameiermøtet, skal sameierne varsles om denne dato og samtidig informeres om at saker som en eller flere sameiere i fellesskap ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes styret skriftlig senest 21 dager før dato for sameiermøtet. (Dette følger av §18, 2. og 3. ledd).

Alle **innkallinger** skjer med brev i seksjonenes postkasse dersom ikke annet skriftlig er meddelt/avtalt med styret/administrasjon.

På sameiermøtet har sameiere rett til å møte med **fullmektig**. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte og kan når som helst skriftlig kalles tilbake (§20,2).

Ekstraordinært sameiermøte sammenkalles av styret med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. 1/10, eller konkret 2 sameiere, kan kreve at det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte når det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet. Forøvrig gjelder samme regler som ved ordinært sameiermøte (§19).

Alle sameiermøter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere (§20,5). Det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet (§20,6).

Ifølge §17 plikter styrets medlemmer å **være tilstede** på sameiermøtet, dersom ikke gyldig forfall foreligger.

5.2 På **ordinært** sameiermøte skal behandles:

1) Eventuelt valg av møteleder.
2) Godkjennelse av innkalling og dagsorden.
3) Valg av minst en tilstedeværende til sammen med møteleder, å undertegne protokollen, samt eventuelt valg av protokollfører.
4) Styrets beretning og regnskap for siste år, samt revisors beretning.
5) Eventuelle godtgjørelser til leder, styremedlemmer og revisjon.
6) Veiledende budsjett for kommende år.
7) Valg:
   - valg av styrets leder.
   - valg av 2 styremedlemmer (jfr. §24,2).
   - valg av varamedlemmer i det antall som besluttes.

   NB! Alle valg gjelder for ett år. (Se pkt 6 og §24,3).
8) Valg av revisor.
9) Forslag innkommet til styret innen den fastsatte frist og nevnt i innkallingen.
10) Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

5.3 **Avstemningsregler.** På sameiermøtet avgis en stemme for hver seksjon uavhengig av eierandel (§20,1).

Vanlige saker avgjøres ved **alminnelig flertall** blant de møtende seksjonseiere (§21,1). For avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med meget betydelige utgifter, eller som gjelder ytterligere oppdeling av seksjoner, kreves tilslutning **fra 2/3** av de avgitte stemmer (§21,2 nr. 1). For beslutning om endring av disse vedtekter, kreves likeledes at 2/3 av de avgitte stemmer gir sin tilslutning (§21, 2 nr. 2). Eventuelle **blanke stemmer** inngår i antall avgitte stemmer.

Ved **stemmelikhet** avgjøres saken ved at eierandelen bak de avgitte stemmer legges til grunn.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever tilslutning av **samtlige** seksjonseiere. **Enstemmighet** kreves også ved eventuelle endringer av oppdelingsbegjæringens vilkår. Tinglysing av disse vedtekter helt eller delvis, krever seksjonseiernes samtykke. Se dog pkt. 12.

5.4 **Møteberettiget** på sameiermøtet er foruten de enkelte seksjonseiere (eventuelt med fullmakt) også «et husstandsmedlem fra hver boligseksjon» (§17, siste ledd). Begrepet «husstandsmedlem» omfatter også leieboer. (Fremgår av forarbeidene). Dersom husstandsmedlem, eventuelt leieboer møter, har vedkommende talerett, men ikke stemmerett.

Likeledes er revisor møteberettiget med talerett, men ikke stemmerett (§17,3).

5.5 Sameiemøtet treffer bestemmelser om hvorledes **fellesarealer/fellesrom** etc skal benyttes. Enhver sameier plikter å medvirke til at fellesrom blir holdt ryddige og rengjort og blir brukt etter forutsetningene.

5.6 Det foreligger under sameiermøtet å vedta **husordensregler**. Vedtatte ordensregler anses som **en del av vedtektene**, slik at vesentlige brudd på ordensreglene anses som mislighold og kan med føre konsekvenser etter vedtektene, se pkt. 10 (jfr. pkt. 11). Sameiet kan ikke vedta vedtekter eller husordensregler som vanskeliggjør den fra næringsseksjonenes drevne virksomhet.

5.7 **Inhabilitet:** Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet (§22).

6.0 SAMEIETS STYRE

6.1 Sameiet ledes av et styre som velges av sameiermøtet blant sameieme. Styret **skal bestå** av 3 medlemmer valgt for et år (§24). Ett av medlemmene skal være leder og er særskilt valgt. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper (§24). I tillegg har styret minst 1 varamedlem, også valgt for ett år.

6.2 Styret er **bemyndiget** i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av 2 styremedlemmer i forening. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige **forretningsfører** og andre funksjonærer,

gi instruks for dem, fastsette Deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter (§27,2). Styrets leder er berettiget til på samtlige sameieres vegne, å motta **forkynnelser** og meddelelser som omhandles i Domstolslovens §191 (§27,4).

6.3 Styrets leder skal **innkalle til styremøte** etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallingen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingen skal skje med minst 8 dagers varsel. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret er **beslutningsdyktig** når lederen og minst ett styremedlem samt varamedlem er tilstede. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer (§26). Alle beslutninger i styret treffes ved simpelt flertall. Reglene om inhabilitet ved behandling i sameiermøtet, gjelder tilsvarende for styret.

6.4 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig **regnskapsførsel**. Regnskapet skal revideres av revisor som er valgt av sameiermøtet. Styret har rett til å **innkreve** et beløp fra hver sameier tilsvarende inntil 3 - tre - måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk nødvendig (se også pkt 4).

6.5 Styret er underlagt sameiermøtets bestemmelser. Styret må forelegge for sameiermøtet **alle saker av stor viktighet**, herunder spørsmålet om utførelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner. yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheten, samt utvendig tilbygg, inngrep i fasadene, parabolantenne, reklame el lign skal forelegges sameiermøtet med innstilling fra styret.

6.6 Styret skal ikke avhende **fast eiendom.**

7.0 FORRETNINGSFØRER OG VAKTMESTERTJENESTEN

Forretningsfører og vaktmestertjenesten er underlagt boligsameiets styre. Deres godtgjørelse skal godkjennes av styret som kan utarbeide instruks for begge mht gjøremål og ansvarsområder (§27,2).

8.0 VEDLIKEHOLD

8.1 Vedlikeholdet vedrørende de enkelte seksjoner påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller awerge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for **vedkommendes regning**. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige eller andre saklige hensyn (§11).

8.2 Styrets formann skal, i følge med et styremedlem eller vaktmester eller særskilt fagmann, ha adgang til de enkelte seksjoner for å **foreta ettersyn** i medhold av forrige avsnitt (§15). I den forbindelse forutsettes at det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

8.3 Vedlikehold av fellesarealer/fellesrom, tak, fasader, vinduer eller andre innretninger utføres **etter plan** utarbeidet av styret og godkjent av sameiermøtet.

9.0 SIKKERHETSSTILLELSE

9.1 Hver sameier har gitt **panterett** i sin seksjon på

kr. 20 000,-

til sikkerhet for ethvert mellomværende med sameiet, jfr. § 12, 4 nr 2. Denne panterett er tinglyst på samtlige seksjoner gjennom oppdelingsbegjæringen.

9.2 Med 6 - seks - måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve at denne sikkerhetsstillelse blir utvidet. Dersom slik utvidelse vedtas kan ingen sameier motsette seg tinglysing av denne utvidelse.

9.3 Panteretten skal ha **prioritet** innenfor 90% av den til enhver tid reelle omsetningsverdi for seksjonen.

10.0 MISLIGHOLD

20. juni 1991 ble den tidligere §16 endret og fremtrer nå i to paragrafer, §16 om mislighold og §16a om fravikning.

Fra disse bestemmelser hitsettes og suppleres:

10.1 Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser kan styret pålegge vedkommende **å selge seksjonen**. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves utkastelse etter §16a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon.

10.2 Vesentlig mislighold kan begrunnes i økonomiske eller ikke-økonomiske forhold. **Økonomiske mislighold** foreligger når en sameier ikke rett tidig betaler sin andel av fellesutgiftene, eller andre vedtatte forpliktelser overfor sameiet. **Ikke-økonomiske** forhold kan f eks være brudd på gjeldende husordensregler, parkerings-bestemmelser, adferd som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller som er til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

10.3 §16a: Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §16 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelser mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs.
Avgjørelsen treffes av Oslo Namsrett i kjennelse som kan påkjæres.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter §16 om salg.

10.4 Advarsler og pålegg som nevnt ovenfor legges i den postkasse som tilhører den aktuelle seksjon. Hvis ikke annet skriftlig er meddelt fra vedkommende seksjonseier til sameiets styre/administrasjon, anses advarselen/pålegget å være kommet frem den dag det er lagt i forannevnte postkasse.

10.5 Selgeren av en seksjon blir ikke fri ansvaret for **skyldige fellesutgifter** ved å selge seksjonen. Innenfor sameiets sikkerhetspant er også kjøper av seksjonen ansvarlig for betaling av skyldige fellesutgifter eller andre mellomværender med boligsameiet.

Manglende dekning av seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet anses som saklig grunn for styret til å nekte godkjennelse av overdragelsen (jfr. pkt 3 foran).

11.0 SÆRSKILT

11.1 Seksjon nr 1 og 2 har rett til å benytte seksjonene med tilhørende uteareal som seksjonene har eksklusiv bruksrett til, for alminnelig næringsvirksomhet, herunder blant annet kontorlokaler, salgslokaler eller restaurantvirksomhet med tilhørende eventuell salgsvirksomhet eller uteservering på utearealene. I forbindelse med utøvelsen av næringsvirksomhet i næringsseksjonene har seksjon nr 1 og 2 rett til å sette oppreklameskilt, utvendig belysning, inngjerde utearealet, montere markiser/solavskjerming og innrette utearealet og seksjonene forøvrig tilpasset den næringsvirksomhet som til enhver tid utøves i seksjon nr 1 og nr 2 med tilhørende uteareale.

11.2 Slike installasjoner på uteareal eller bygningsfasader kan ikke etableres uten etter styrets på forhånd skriftlige godkjennelse. Styret kan dog ikke nekte å gi samtykke uten saklig grunn og plikter å treffe sin avgjørelse innen en måned etter skriftlig søknad fra eier av seksjon nr 1 og nr 2. Ved godkjennelse plikter styret å samtykke som hjemmelshaver til eventuelle søknader og erklæringer i forhold til offentlige myndigheter, for utøvelse av næringsvirksomhet i næringsseksjonene med tilhørende uteareal, så som søknad om skjenkebevilling, søknad om oppsett av reklameskilt mm.

11.3 Etablering avenkle installasjoner som lett kan fjernes, trenger ikke godkjennelse fra sameiet eller dets styre.

11.4 Det er seksjon nr 1 og nr 2 sitt ansvar alene å tilfredstille alle offentlige bestemmelser vedrørende installasjoner på fasade eller uteareal.

11.5 Installasjonene skal til enhver tid være i vedlikeholdsmessig og teknisk god stand. Oppfyller ikke angjeldende seksjoner vedlikeholdsplikten av sine installasjoner - kan styret etter forutgående varsel med rimelig frist, fjerne installasjonene for seksjonseierens regning.

11.6 Det vises forøvrig til vedlagte bruksavtale for sameiet Bogstadveien 50 vedrørende rettigheter og forpliktelser av fellesarealene.

11.7 Sameiet kan ikke vedta husordensregler jfr. pkt. 3.7, som begrenser den næringsvirksomhet som bl a etter dette punkt i vedtektene er forutsatt drevet i seksjon nr 1 og nr 2, forutsatt at næringsvirksomheten ut øves i samsvar med offentlige krav og tillatelser.

11.8 Seksjon nr 1 og 2 forsikrer selv sine utvendige installasjoner. Sameiet kan kreve at seksjonene legger frem forsikringsbevis med vilkår.

11.9 Dette pkt 11 i vedtektene kan ikke endres uten tilslutning fra eierne av seksjon nr 1 og nr 2.

12.0 OPPLØSNING

I den sammenheng kreves etter §21, siste ledd, enstemmighet blant alle sameieme.

13.0 TINGLYSNING

De vesentlige punkter i nærværende sameieavtale som berører 3. manns-interesser, kan styret kreve tinglyst som kontraktsmessig heftelse på hver enkelt seksjon av eiendommen, Gnr 215, Bnr 29, seksjonene 1 -18. Seksjonseier kan ikke motsette seg dette uten spesiell og saklig grunn.

FORPLIKTENDE VEDTAGELSE:

Som sameier i boligsameiet Bogstadveien 50, vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg om mine rettsetterfølgere. Jeg er forøvrig kjent med at forhold som ikke reguleres av nærværende vedtekter løses i medhold av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr 7.

Som kjøper av seksjon nr.:_____ leilighet nr.:_____

Oslo, den / 200

_____ _____

Underskrift Med blokkbokstaver

Protokoll for ordinært årsmøte 2024
i Sameiet Bogstadvn 50 org.nr. 979472293

Møtedato:	mandag, 1. juli 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Hos Norian, Stortingsgata 2
Tilstede fra forretningsfører:	Ørjan Lund Størksen
Møtet ble åpnet av:	Forretningsfører

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble forretningsfører foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble forretningsfører foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Anniken Elisabeth Bock-Svendsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
6 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 7 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

Document ID: d8ef8a90-108e-462f-a860-bfe7768d08e7

4. Budsjett for 2024
Budsjettet for 2024 ble gjennomgått. I budsjettet ble det foreslått en økning av felleskostnader med 15 % med virkning fra 01.01.2024. Det ble diskutert om man skal fakturere etterslepet for perioden 01.01.2024 – 31.07.2024 på fakturaen for august, eller om man skulle fordele økningen på fakturaene for felleskostnader august – desember. Årsmøte mente at man skulle fordele økningen på fakturaene for felleskostnader august – desember og så eventuelt redusere felleskostnader fra 01.01.2025 (etter at budsjett for 2025 er satt opp).
Budsjettet ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 27.500,- for den gjennomførte styreperioden. Ordinært styrehonorar er kr. 20.000,- og så får styreleder kr. 7.500,- ekstra for arbeidet blant annet med å holde ringeklokke oppdatert. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Hege Tomter	På valg: 2024
Styremedlem	Man Bun Peter Cheung	På valg: 2024
Styremedlem	Johnny Huy Tran	På valg: 2024
Varamedlem	Ingunn Slavesen Haldorsen	På valg: 2024

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Erik Sandsdalen. Erik Sandsdalen ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Anniken Elisabeth Bock-Svendsen og Man Bun Peter Cheung (gjenvalg).
Anniken Elisabeth Bock-Svendsen ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.
Man Bun Peter Cheung ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Ingunn Slavesen Haldorsen (gjenvalg).
Ingunn Slavesen Haldorsen ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Erik Sandsdalen	På valg: 2025
Styremedlem:	Anniken Elisabeth Bock-Svendsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Man Bun Peter Cheung	På valg: 2025
Varamedlem:	Ingunn Slavesen Haldorsen	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

Document ID: d8ef8a90-108e-462f-a860-bfe7768d08e7

Møtet ble avsluttet klokken 19.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Ørjan Lund Størksen	Navn: Anniken Elisabeth Bock-Svendsen

Document ID: d8e48a90-108e-4624-a860-bfe7768d08e7

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: d8e48a90-108e-4624-a860-bfe7768d08e7

2024-07-03 08:20:28 UTC+00:00

Ørjan Lund Størksen

bankID

NO BankID - 157e6d34-2e4e-4074-a61f-b7f0a0de4f1e

2024-07-06 09:59:35 UTC+00:00

Anniken E Bock-svendsen

bankID

NO BankID - 8f4af4ec-daa7-4a1c-b662-7096a41b1cba

Document ID: d8e48a90-108e-4f24-a860-bfe7768d08e7

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET BOGSTADVN 50

MANDAG 1. JULI 2024
KL. 18.00

STED:
Norian sine lokaler i Stortingsgata 2, 4.etg.

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Sameiet Bogstadvn 50

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 01.07.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Norian sine lokaler i Stortingsgata 2, 4.etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 27.500,- for den gjennomførte styreperioden.
   Styret fordeler honoraret internt.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Hege Tomter	På valg: 2024
Styremedlem	Man Bun Peter Cheung	På valg: 2024
Styremedlem	Johnny Huy Tran	På valg: 2024
Varamedlem	Ingunn Slavesen Haldorsen	På valg: 2024

NORIAN
a part of ECIT

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NORIAN
a part of ECIT

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Sameiet Bogstadvn 50
org. nr. 979472293

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Hege Tomter
Styremedlem	Man Bun Peter Cheung
Styremedlem	Johnny Huy Tran
Varamedlem	Ingunn Haldorsen

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	bogstadveien50@gmail.com
Postadresse:	Sameiet Bogstadvn 50 c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Bogstadvn 50 C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	77364495

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Styret i Sameiet Bogstadvn 50

Sameiet Bogstadvn 50
2023

Årsregnskap for Sameiet Bogstadvn 50

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		800 760	739 753	779 098	907 892
Andre inntekter		0	3 003	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**800 760**	**742 756**	**779 098**	**907 892**
Lønn og personalkostnader	2	31 378	6 846	22 820	31 378
Vaktmestertjeneste		35 573	23 756	25 500	32 940
Renhold		48 212	34 657	32 700	44 895
Kabel-TV/Bredbånd		55 884	51 979	55 900	58 146
Kommunale avgifter		247 253	206 899	252 100	292 320
Strøm og nettleie		17 980	20 006	21 000	18 200
Andre driftskostnader		3 734	3 474	3 800	2 900
Reparasjon og vedlikehold	3	95 959	18 202	20 000	50 000
Eksterne tjenester	3	86 457	74 684	72 100	79 100
Serviceavtaler	3	27 473	40 640	44 300	24 351
Forsikringer		81 037	77 692	80 000	94 500
Andre kostnader	3	11 981	11 224	11 216	16 276
SUM DRIFTSKOSTNADER		**742 921**	**570 059**	**641 436**	**745 005**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**57 839**	**172 697**	**137 662**	**162 887**
Innbetaling av IN-lån		119 838	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**177 677**	**172 697**	**137 662**	**162 887**
Finansinntekter		8 786	8 804	0	0
Finanskostnader		64 598	46 852	59 937	70 293
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-55 812**	**-38 048**	**-59 937**	**-70 293**
ÅRSRESULTAT		**121 865**	**134 649**	**77 725**	**92 594**
Resultat		**121 865**	**134 649**	**77 725**	**92 594**
Overført annen egenkapital		**121 865**	**134 649**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**121 865**	**134 649**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Bogstadvn 50

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		16 596	4 974
Forskuddsbetalte kostnader		33 273	30 467
Sum fordringer		**49 869**	**35 441**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	200 665	147 197
SUM OMLØPSMIDLER		250 534	182 638
SUM EIENDELER		**250 534**	**182 638**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		**20 000**	**20 000**
Annen opptjent egenkapital		-722 919	-844 784
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		-722 919	-844 784
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-702 919**	**-824 784**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	928 199	992 529
Sum annen langsiktig gjeld		**928 199**	**992 529**
Leverandørgjeld		12 377	5 182
Skyldige offentlige avgifter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		12 878	9 711
Sum kortsiktig gjeld		**25 254**	**14 893**
SUM GJELD		**953 453**	**1 007 422**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**250 534**	**182 638**

OSLO,
Sameiet Bogstadvn 50

Hege Tomter	Johnny Huy Tran	Man Bun Peter Cheung
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

Sameiet Bogstadvn 50

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**167 745**	**102 292**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	121 865	134 649
Endring langsiktige lån	-64 330	-69 196
B. Årets endring i disponible midler	**57 535**	**65 453**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**225 280**	**167 745**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	49 869	35 441
Kontanter og Bank	200 665	147 197
Omløpsmidler	**250 534**	**182 638**
Kortsiktig gjeld	-25 254	-14 893
Disponible midler	**225 280**	**167 745**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	672 072
Fakturert renter og avdrag	128 688
Sum driftsinntekter	**800 760**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	27 500	6 000
Arbeidsgiveravgift	3 878	846
Sum lønnskostnader	**31 378**	**6 846**

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Montering av dør - Flotte Bygårder AS	35 844
Rørlegger arbeid - Christiania Rørleggerbedrift AS	34 516
Brannrådgivning - Newsec Project AS	750
Skiftet batteri på heisalarm - KONE AS	4 849
Egenandel forsikring	20 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**95 959**

Eksterne tjenester

	2023
Andre konsulenthonorarer	13 912
Forretningsførsel og regnskap	70 696
Annen fremmed tjeneste	1 849
Sum eksterne tjenester	**86 457**

Serviceavtaler

	2023
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	14 379
Heis serviceavtale	13 094
Sum serviceavtaler	**27 473**

Andre kostnader

	2023
Lisens og systemkostnader	7 216
Bank- og kortgebyrer	2 590
Gebyrer ved purring	534
Annen kostnad - miljøavgift	1 528
Øreavrunding	-3
Tap på fordringer	140
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-24
Sum andre kostnader	**11 981**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	200 665
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**200 665**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Negativ egenkapital

	Vedlikeholdsfond	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	20 000	-844 784	-824 784
Årsresultat	0	121 865	121 865
Saldo 31.12.	**20 000**	**-722 919**	**-702 919**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	1 020 631
Restlån per 01.01.	992 529
Nedbetalt i år	64 330
Restsaldo per 31.12.	**928 199**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2033
Renter: 7,817 %

Sameiet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 928 199,- til kredittinstitusjoner, derav kr 544 791,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Budsjett 2024

NORIAN

Styret endrer budsjettposter ved å legge inn ny totalsum i den grønne kolonnen (kolonne H). Benytt kommentarfeltet for å beskrive endringer i budsjettet.

Utarbeidet for: 558 - Sameiet Bogstadvn 50
Utarbeidet av: Ørjan
Utarbeidet dato: 10.04.2024

Kontonavn	Budsjett 2023	Estimert resultat 2023	Foreslått budsjett 2024	Styrets korrigerte budsjettall 2024	Styrets reviderte budsjett 2024	Kommentarer fra forvalter	Kommentarer fra styret
Fakturerte felleskostnader	656 384	672 072	672 072	772 883	772 883	Forslag: øke felleskostander med 15 % med virking fra 01.01.24	
Fakturert ekstraordinær innbetaling (IN-lån)	-	119 838	-		-	-	
Fakturerte renter og avdrag 5 (IN-lån)	59 937	64 378	70 293		70 293	Iht. nedbetalingsplan 18.01. 2024	
Fakturerte renter og avdrag 6 (IN-lån)	62 777	64 310	64 716		64 716	Iht. nedbetalingsplan 18.01. 2024	
Sum driftsinntekter	**779 098**	**920 598**	**807 081**	**772 883**	**907 892**		
Sum inntekter	**779 098**	**920 598**	**807 081**	**772 883**	**907 892**		
Styrehonorar	20 000	27 500	27 500		27 500	Beløpet styret foreslår til årsmøte/GF	
Arbeidsgiveravgift	2 820	3 878	3 878		3 878	14,1 % av lønnskostnader. Beregnes automatisk	
Sum lønn og andre personalkostnader	**22 820**	**31 378**	**31 378**	-	**31 378**		
Vaktmestertjeneste	25 500	35 573	32 940	-	32 940		
Vaktmestertjeneste	**25 500**	**35 573**	**32 940**		**32 940**		
Renhold	32 700	46 182	41 895		41 895		
Renhold tillegg	-	2 030	3 000		3 000		
Renhold	**32 700**	**48 212**	**44 895**		**44 895**		
Kabel-TV/Bredbånd	55 900	55 884	58 146		58 146		
Kabel-TV/Bredbånd	**55 900**	**55 884**	**58 146**	-	**58 146**		
Kommunale avgifter	252 100	247 253	292 320		292 320		
Kommunale avgifter	**252 100**	**247 253**	**292 320**	-	**292 320**		
Strøm og nettleie	21 000	17 980	18 200		18 200	Forutsetning for kostnadsøkningen er basert på generell KPI	
Strøm og nettleie	**21 000**	**17 980**	**18 200**	-	**18 200**		
Sesongarbeider på uteområder	1 000	993	-		-		
Andre driftskostnader eiendom	2 800	2 741	2 900		2 900	Diverse løpende kostnader boligselskaper har..	
Andre driftskostnader	**3 800**	**3 734**	**2 900**	-	**2 900**		
Rep. og vedlikehold bygninger	20 000	70 360	30 000		30 000	Standard løpende drift og vedlikehold	
Brannvarsling og skallsikring annet	-	750	-		-		
Heis andre kostnader	-	4 849	20 000		20 000		
Egenandel forsikring	-	20 000	-		-		
Reparasjon og vedlikehold	**20 000**	**95 959**	**50 000**	-	**50 000**		
Andre konsulenthonorarer		13 913	3 000		3 000		
Forretningsførsel og regnskap	70 700	70 696	74 100		74 100		
Annen fremmed tjeneste	1 400	1 849	2 000		2 000		
Eksterne tjenester	**72 100**	**86 457**	**79 100**	-	**79 100**		
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	19 800	-	-		-		
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	11 400	14 379	5 000		5 000		
Heis serviceavtale	13 100	13 095	19 351		19 351		
Serviceavtaler	**44 300**	**27 473**	**24 351**	-	**24 351**		
Forsikringspremie	80 000	81 037	94 500	-	94 500		
Forsikringer	**80 000**	**81 037**	**94 500**	-	**94 500**		
Kurs	-	-	1 000		1 000		
Liserns og systemkostnader	7 216	7 216	7 576		7 576		
Telefon	1 300	-	-		-		
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	-	-	5 000		5 000	Fast møtekostnad, årlig møte	
Bank- og kortgebyrer	2 700	2 590	2 700		2 700		
Annen kostnad	-	2 175	-		-		
Andre kostnader	**11 216**	**11 981**	**16 276**	-	**16 276**		
Sum Driftskostnader	**641 436**	**742 921**	**745 005**	-	**745 005**		
Sum Driftsresultat	**137 662**	**177 677**	**62 076**	**772 883**	**162 887**		
Annen finansinntekt	-	8 786	-		-	Utbytter og lignende budsjetteres ikke.	
Sum finansinntekter	**-**	**8 786**	**-**	-	**-**		
Rentekostnader lån 1	59 937	64 598	70 293		70 293	Iht. nedbetalingsplan 18.01. 2024	
Sum finanskostnader	**59 937**	**64 598**	**70 293**	-	**70 293**		
Netto finansposter	**-59 937**	**-55 812**	**-70 293**	-	**-70 293**		
Resultat	**77 725**	**121 865**	**-8 217**	**772 883**	**92 594**		
Avdrag på lån			64 716		64 716	Iht. nedbetalingsplan 18.01. 2024	
Resultat etter avdrag , uten avskrivinger*	**77 725**	**121 865**	**-72 933**	**772 883**	**27 878**		

HUSORDENSREGLER

for Bogstadveien 50, boligseksjonene

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og trivsel. Meldinger fra styret til beboerne skjer ved rundskriv eller oppslag. Vaktmesteren skal passe på at husordenen blir fulgt og skal melde forsømmelser og/eller misbruk til styret. Forøvrig vises til vedtektenes bestemmelser i pkt. 10 «Mislighold».

1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer el lign på gårdsplass eller veier, utenom oppmerkede steder. Parkering av bil må skje på dertil anvist sted eller utenfor eiendommen. Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort på eiers ansvar. Fotballsparking og sykling er forbudt på området. Vaktmesteren skal holde veier og grøntanlegg i orden, og derfor må hans anvisninger følges. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Tøy, sengeklær og lignende må ikke luftes ut av vinduer og likeledes ikke ristes i trappeoppgangene eller ut over balkongene. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser el lign må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret.

Utgangsdører samt dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Røyking er forbudt i kjeller og fellesarealer forøvrig.

Dørmatten og gulvet under matten må renholdes av beboeren selv. La aldri barn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri bart lys på disse steder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og **slukk lyset etter bruken.**

2 REGLER OM RO LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2200 til kl. 0700. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører lukkes igjen uten støy.

Bygningsstøy er kun tillatt i tiden kl. 0800-2000 på hverdager, 1000-1700 på søndager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne i leilighetene over, under og ved siden av. Selskap eller eventuelle arbeider i leiligheten, bør det orienteres om til de som antas å kunne bli forstyrret av dette.

3 SØPPEL OG RENHOLD

All søppel pakkes godt inn før det kastes. Se etter at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f eks sigarettstumper) eller oljet avfall i søppelet. Likeledes er det forbudt å sette søppel og andre gjenstander utenfor søppelrommet, med unntagelse av glass, flasker og kartonger. Beboeme skal holde kjellerboder og loftsboder rene.

4 LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden. Vintertid begrenses lufting til et minimum. Sett aldri opp vinduer uten at stormkroker er påsatt.

5 BAD/WC, KRANER OG LEDNINGER

Dette ligger under seksjonseiers økonomiske ansvar og alle innredninger og alt utstyr ellers behandles forsiktig. Si ifra til vaktmesteren om mangler en ikke selv kan avhjelpe. Gårdens ansvar er begrenset til hovedledninger og hovedavløp.

La aldri enn kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene bør en kran ikke skrues helt opp. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle el lign rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask slik at vannet kan samles opp.

Fett, te, eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med kaustisk soda for at avløpsrørene ikke skal stoppes til. Sørg også for at sluket på verandaen holdes åpent.

6 UTLEIE

Ved utleie skal eiendommens administrasjon (styret) underrettes. Eier/beboer har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som han eller hans leietaker eller andre som har gitt adgang til eiendommen måtte avstedkomme. Om utleie forøvrig, se vedtektene pkt 3.

Sett:_____ Seksjon nr. _____

Underskrift

_____

Med blokkbokstaver

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHIAS SOLHEIM ØRNES
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0129/25
Vår referanse: 3698789/25930664
Bestilling: C3 2025-03-12 (6) 80

Dato
12.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
62306	105	4.11.1996	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	29	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

BANCO EIENDOMSMEGLING AS
Chr. Conradi-Larsen MNEF A. Isaksen
Høgdehaugveien 36 - 0352 Oslo - Telefon: 22 46 10 52 - Telefax: 22 46 36 39

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	215	29	

TINGLYST
04 NOV 1996
OSLO BYGNINGSMØTE
DAGBOKNR. 62306

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
921772815	Bogstadveien 50 AS	

Doknr: 62306 Tinglyst: 04.11.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	734	11	B	47	21			31			41			51		
2	N	370	12	B	55	22			32			42			52		
3	B	59	13	B	69	23			33			43			53		
4	B	53	14	B	65	24			34			44			54		
5	B	49	15	B	63	25			35			45			55		
6	B	55	16	B	61	26			36			46			56		
7	B	69	17	B	43	27			37			47			57		
8	B	65	18	B	67	28			38			48			58		
9	B	57	19			29			39			49			59		
10	B	53	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 2034 = nevner: 2034

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr. 20 000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter første overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 90% av verditakst avholdt av en av Norges Takseringsforbunds godkjente takstmenn.

JB

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☒ **seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).**

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

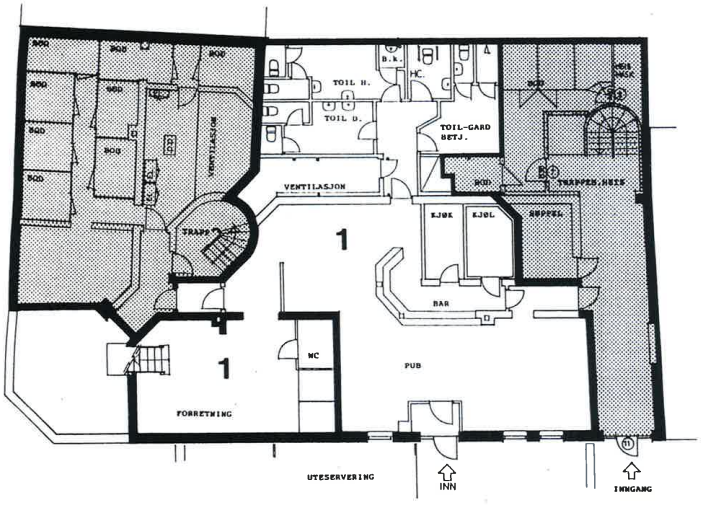
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
	BOGSTADVEIEN 50 AS EINAR SKJERVEN PETTER BJØRNSTAD OLE JACOB SUNDE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/62306/105
Uthentet 2025-03-12 14:03



ARCASA

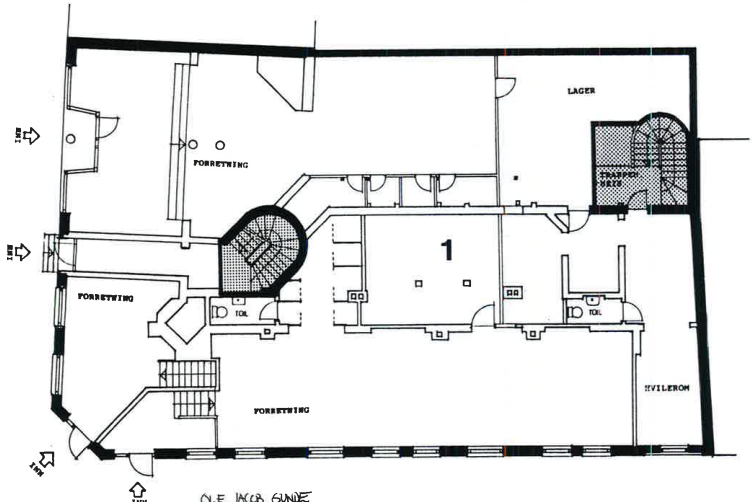
EINAR SKJERVEN
PETTER BJØRNSTAD
OLE JACOB SUNDE

BOGSTADVEIEN 50.
0366 OSLO. G.nr.215. B.nr.0029.

PLAN U. etg.

Postboks 7115 Majorstuen
0307 Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/62306/105
Uthentet 2025-03-12 14:03



ARCASA

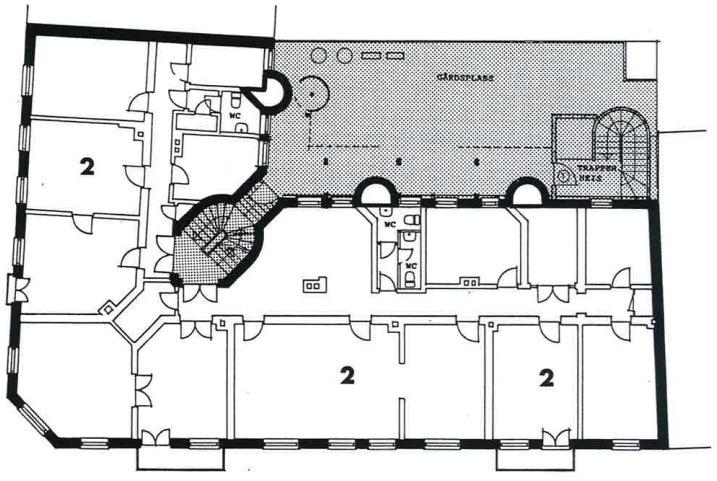
EINAR SKJERVEN
PETTER BJØRNSTAD
OLE JACOB SUNDE

BOGSTADVEIEN 50.
0366 OSLO. G.nr.215. B.nr.0029.

PLAN 1. etg. **BANCO** Eiendomsmegling AS

Postboks 7115 Majorstuen
0307 Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/62306/105
Uthentet 2025-03-12 14:03



EINAR SKJERVEN OLE JACOB SUNDE

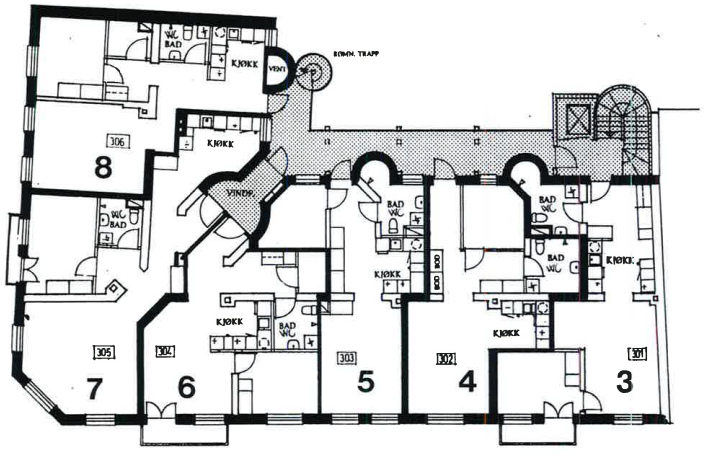
ARCASA

BOGSTADVEIEN 50.
0366 OSLO. G.nr.215. B.nr.0029.

PLAN 2. etg.

BANCO Eiendomsmegling AS
Postboks 7115 Majorstuen
0307 Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/62306/105
Uthentet 2025-03-12 14:03



EINAR SKJERVEN OLE JACOB SUNDE PETTER BJØRNSTAD

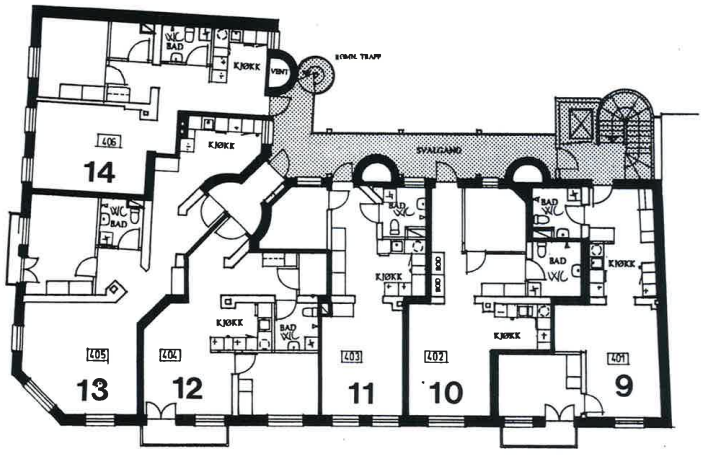
ARCASA

BOGSTADVEIEN 50.
0366 OSLO. G.nr.215. B.nr.0029.

PLAN 3. etg.

BANCO Eiendomsmegling AS
Postboks 7115 Majorstuen
0307 Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/62306/105
Uthentet 2025-03-12 14:03



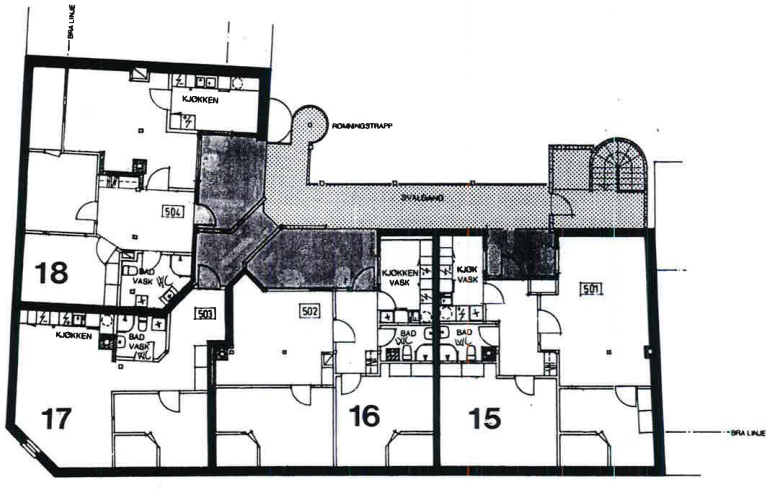
EINAR SKJERVEN JACOB SUNDE PETTER BJØRNSTAD

ARCASA ARKITEKTER

BOGSTADVEIEN 50.
0366 OSLO. G.nr.215. B.nr.0029.

PLAN 4. etg. BANCO Eiendomsforvaltning
Postboks 7115 Majorstuen
0307 Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/62306/105
Uthentet 2025-03-12 14:03

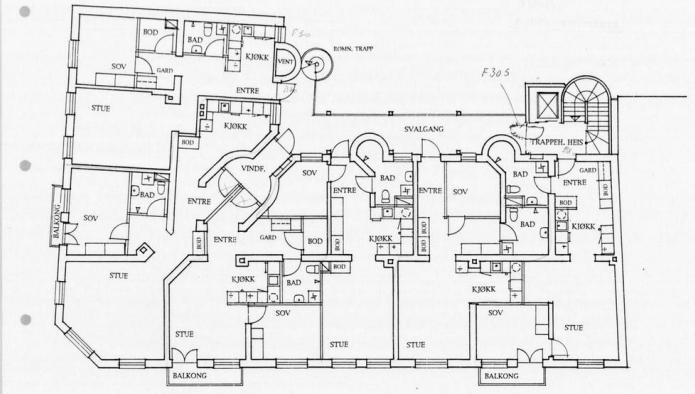


EINAR SKJERVEN JACOB SUNDE PETTER BJØRNDAL

ARCASA ARKITEKTER

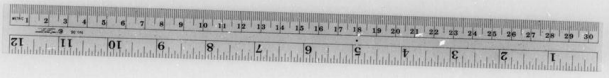
BOGSTADVEIEN 50.
0366 OSLO. G.nr.215. B.nr.0029.

PLAN LOFT BANCO Eiendomsforvaltning
Postboks 7115 Majorstuen
0307 Oslo

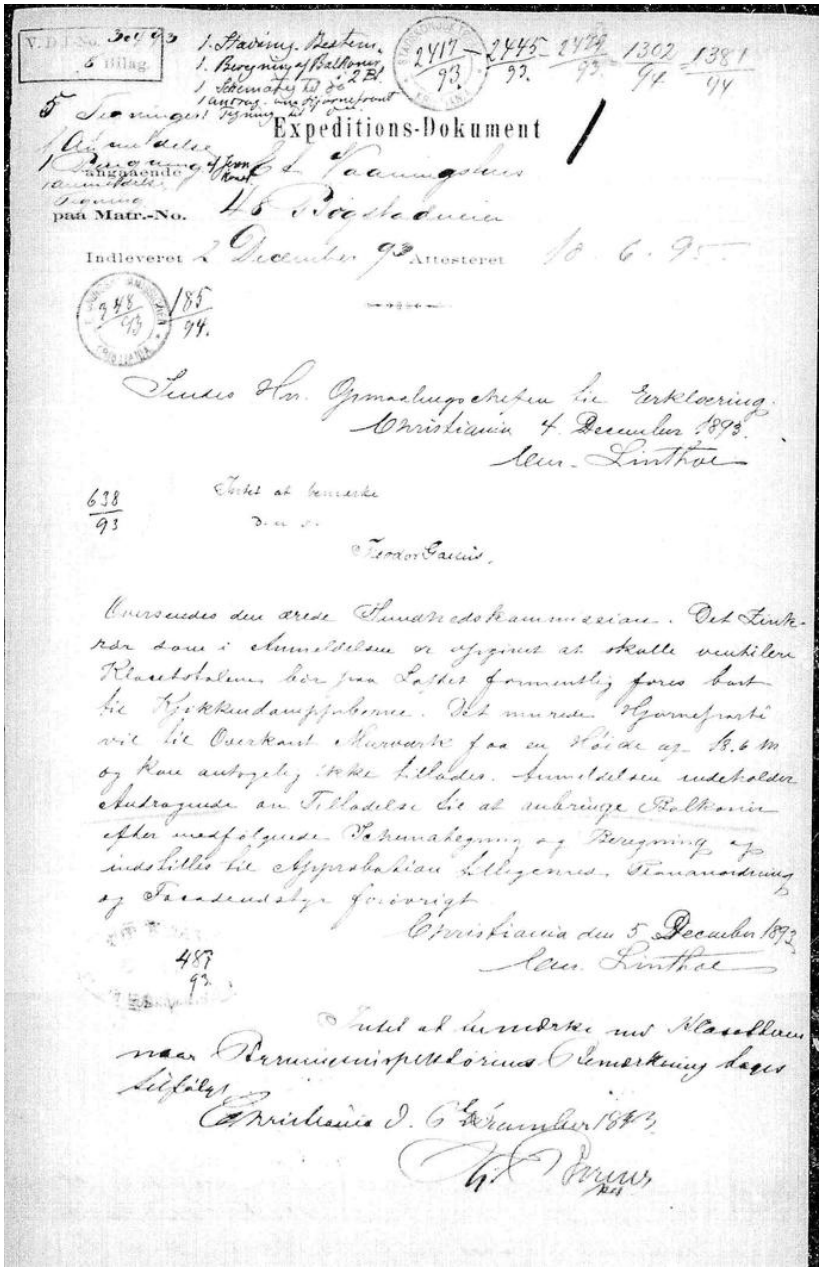


19

DATO REVISJONEN GJELDER SIGN. INDEX	REVIDERT BYGGEMELDING	BOGSTADVEIEN 50. 0366 OSLO. G.nr.215. B.nr.0029.
	ARCASA ARKITEKTER as. SAGVEIEN 23c. III. 0458 OSLO. tlf. 22 71 70 70. fax. 22 71 70 80.	PLAN 4. etg. MÅL 1:100 10.02.96
		363-60 Tegn.nr.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



V. D. I. Sc. 30/12 93
5 Bilag.

1. Stadsing. Bestem.
1. Bygning af Balkonen
1 Attermatur til do. 2 Bl.
1 autogr. Situationsplan

2417 / 93 — 2445 / 93 — 2479 / 93 — 1302 / 94 — 1381 / 94

Expeditions-Dokument

Ekspederet
Bygning
angaaende
Gaarden
paa Matr.-No. 46 Kristiania

Indleveret d. December 93 Attesteret 18. 6. 95.

2448 / 93 — 185 / 94.

Sender Hr. Gjennemlugningsmesteren Ile Erklæring.
Christiania d. December 1893.
Hem. Linthoe

638 / 93

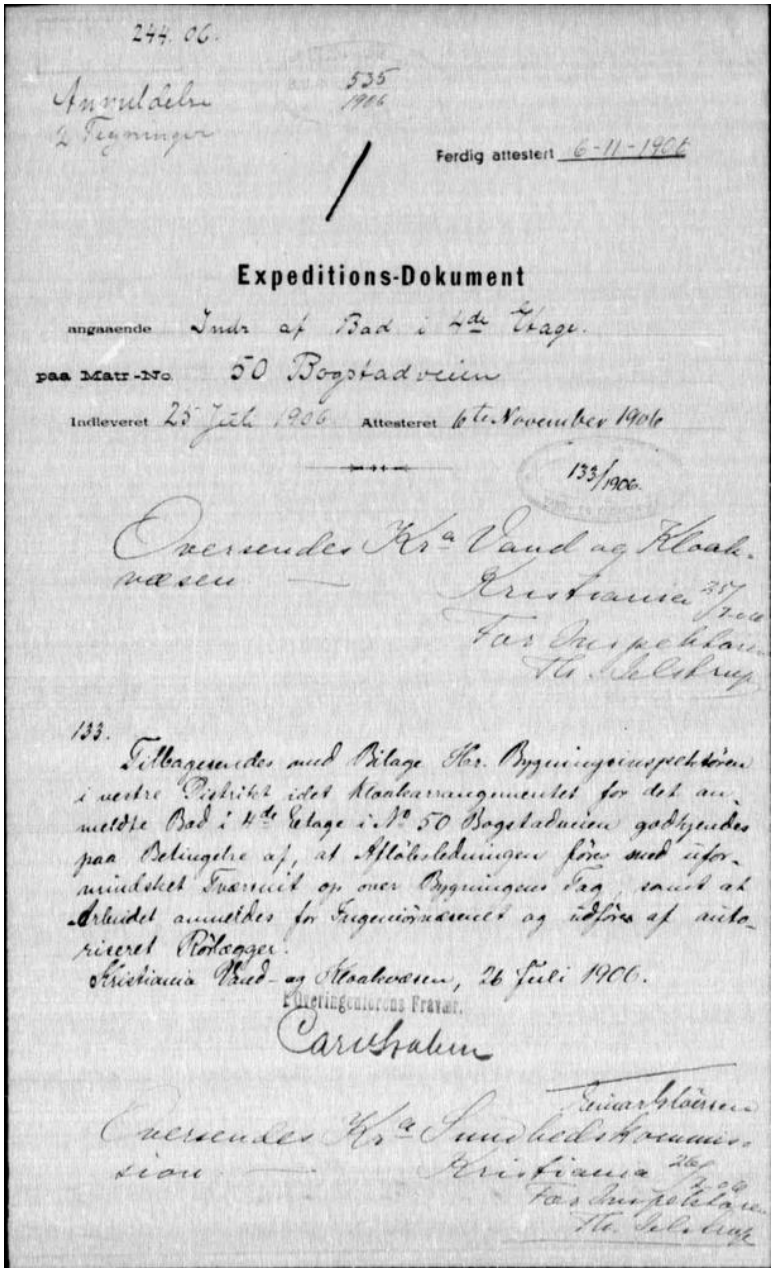
Tages at bemærke
Den 5.
Theodor Gaarde.

Oversendes den ærede Tømmerexaminator Ost Linthoe som i Anledning af ovenstaaende Skrivelse vil besigtige Klæætbalken her paa Lofter fornemlig for dens Vedkommende. Det maa dog bemærkes at Hjørnepartiet vil ikke Overkant Murværk faa en Højde af 8.6 m og kan antagelig ikke tilstedes. Anmeldelsen indeholder Anbragelse af Tilladelse til at anbringe Balkonen efter nedfølgende Beregning og Bygning af indstillet til Approbation Tilligemed Tegning og Tømmerudbydelse forøvrigt.

Christiania den 5 December 1893
Hem. Linthoe

487 / 93

Tages at bemærke med Klæætbalken maa Bygningsinspektørens Bemærkning dages Tilbage.
Christiania d. 6 December 1893.



277. 06.

Anmeldelse
2 Tegninger

535
1906

Ferdig attestert 6-11-1906

Expeditions-Dokument

angaaende Indr af Bad i 4de Etage.

paa Matr-No. 50 Bogstadveien

Indleveret 25 Juli 1906 Attesteret 6te November 1906

133/1906.

Overesendes Kra Vand og Kloak.
væsen — Kristiania 31 Juli 1906
For Inspektøren
Th. Selmer

133.

Tilbagesendes med Bilage Kr. Byggingsinspektionen i nedre Distrikt idet Kloakarrangementet for det anmeldte Bad i 4de Etage i No 50 Bogstadveien godkjendes paa Betingelse af, at Afløbsledningen føres med tilstrækkelig Fald op over Bygningens Tag, samt at Arbeidet anmeldes for Ingeniørassistenten og udføres af autoriseret Rørlægger.

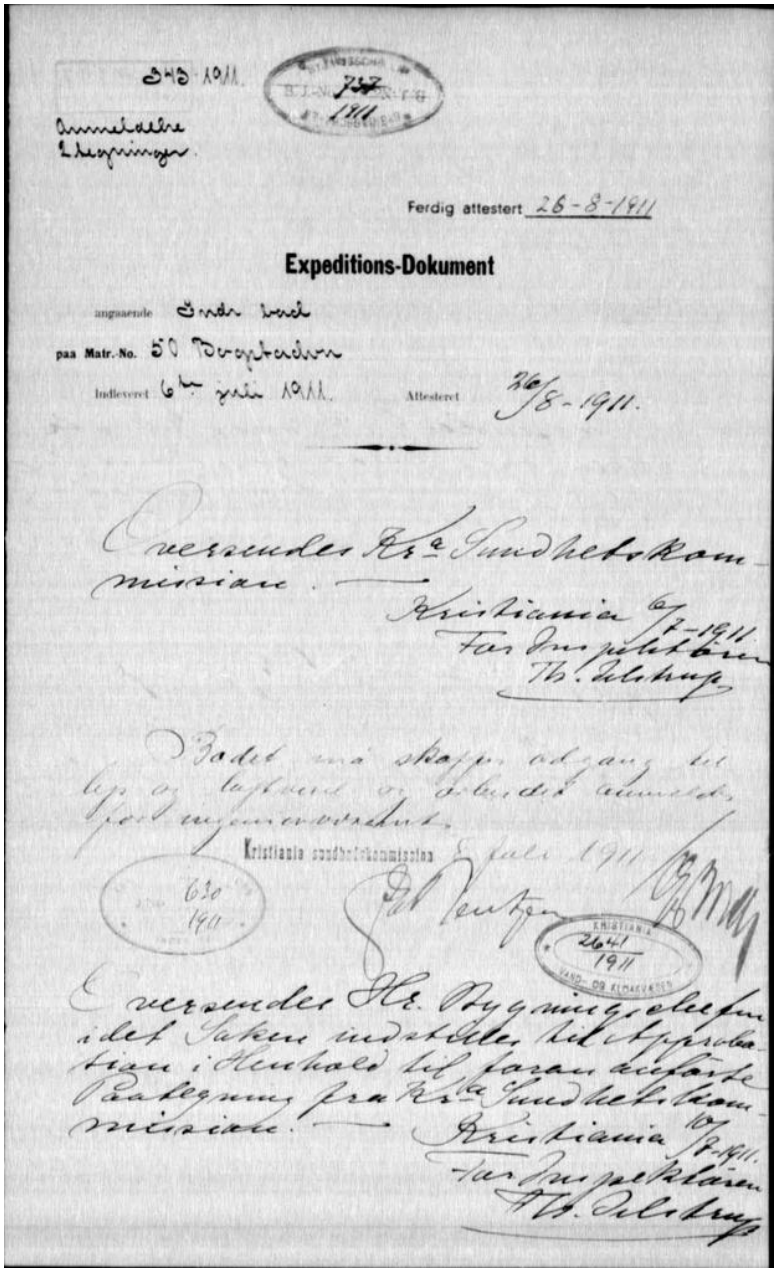
Kristiania Vand- og Kloakvæsen, 26 Juli 1906.

Direktionskontorets Fraværelse.

Carlsplatzen

Overesendes Kra Sundhedskommissionen
vedkommende — Kristiania 26/7 1906
For Inspektøren
Th. Selmer

Carlsplatzen



Ferdig attestert 26-8-1911

Expeditions-Dokument

angaaende Ørsdalsvik

paa Matr. No. 50 Bergsheden

Indleveret 6te juli 1911. Attesteret 26/8-1911.

Overrundes Kr.a Sundhedskommission. —

Kristiania 6/7-1911
For Ingeniør
H. Selmer

Bodet må skaffe adgang til byg og lagrum og ellers anmeldes, ved ingen overskud.

Kristiania sundhedskommission 6 juli 1911

Overrundes Hr. Byggningsformand det Tilsøgte indstilles til Approbation i Henhold til foran anførte Paategning fra Kr.a Sundhedskommission. —

Kristiania 6/7-1911.
For Ingeniør
H. Selmer

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 8-0129/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bogstadveien 50 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 29, snr 13 (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