

Schultz' gate 1



Velkommen til

# Schultz' gate 1



Salgsoppgaven produsert 21. februar 2025

# Majorstuen

## Stor og innbydende 3-roms | Delikat bad fra 2021 | Heis | Felles takterrasse | Meget sentral og etterspurt beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 800 000,- |
| Fellesgjeld | 220 979,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 8 022 329,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 7 121,- |
| BRA-i | 84 kvm |
| Totalt BRA | 86 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4. |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1932 |


| | |
|---|---|
| Megler | Caroline Leirflaten |
| Telefon | 419 26 864 |
| E-post | c.leirflaten@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Nina Osnes |
| Telefon | 932 68 753 |
| E-post | n.osnes@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Schultz' gate 1 - En delikat og gjennomgående 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Fra boligen er det gangavstand til "alt".

- Høydepunkter:
- Stor og innbydende 3-roms i 4.etasje
- Gjennomgående planløsning med gode lysforhold
- Lyst og lekkert kjøkken med god plass til spisegruppe
- Kjøkkeninnredning fra 2015
- Delikat bad fra 2021
- Moderne fargekombinasjoner og materialvalg
- Entré med oppbevaringsplass
- Innbydende, luftig stue med gode møbleringsmuligheter
- Romslig hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe
- Dimbare spotter i alle tak
- Felles takterrasse
- Kollektivtilbud rett utenfor døren
- Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder
- Meget sentral og attraktiv beliggenhet
- Borettslaget har nylig utført rørfornying

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 84 kvm |
| BRA-e: | 2 kvm |
| Totalt BRA: | 86 kvm |

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 84 kvm.

8. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no
































Vaskepulver
ecobubble 8.0kg














UNIQLO


LETT
ARK

Informasjon

# Schultz' gate 1

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0498/24

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Schultz' gate 1, 0365 OSLO
Gnr 215, bnr 20, snr 8 i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Borettslaget Bogstadveien 39, org.nr. 955250559

### Selgere
Trine Nakkim-Grønlund
Magnus Nakkim-Grønlund

### Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)
220 979,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 020 979,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 022 329,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 031 629,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1932

### Etasje
4.

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 84 kvm.

8. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.
Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en skapbod i kjelleren som ikke er måleverdig areal, med et areal på ca. 0,4 m².

### Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje inneholder: Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en loftsbod på 2 m².
Leiligheten disponerer en skapbod i kjelleren som ikke er måleverdig areal, med et areal på ca. 0,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Standard
Om vurderinger:
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse
for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2015. Kjøleskap og oppvaskmaskin ny i 2024.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Det er noe lette riper på benkeplate. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Våtrom - Bad/vaskerom:
Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad
Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad
Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det på 22 mm.
Det er funnet bom under fliser enkelte steder. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige vegger – Bad
Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsonen, og for øvrig er veggene sparklet og malt.
Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar – Bad
Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad
Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad
Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Overflater på innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering: Det mangler en pyntelist på døren mellom stue og kjøkken.
Det er også observert utilstrekkelig skjøt i laminatgulvet mellom entré og kjøkken.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stue.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i kjøkken.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Tilstandsvurdering (TG2): Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte løse dørhåndtak, samt slitasje på karmene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Ytterdører:
Isolert ytterdør til leiligheten.
Ytterdør mot felles gang i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering (TG2): Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ventilasjon, varme og sanitær:
Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og
ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i
hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 2015, montert i benkeskap på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 112 liter, produsert i 2021, montert i benkeskap på bad.

Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Rør-i-rør med fordelerskap i bad og synlig rør i rør under kjøkkeninnredning.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann for bad er lokalisert i fordelerskap i bad.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann for kjøkken er lokalisert i inspeksjonluke i ett soverom.
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Stoppekraner for bad og kjøkken er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.
Det er ikke vanntett avslutning på varerør i inspeksjonluke i ett soverom. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i soverom.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Varme generelt:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom. Manuell åpning/lukking av vinduer forøvrig.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering: Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale eltilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i skjult/åpent i
konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i plassbygget skap i kjøkken.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 22.01.2020. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2016/2017.
Løses sikringene ofte ut? Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Diverse utstyr:
• Porttelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

## 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 beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2021: Renovert bad.
2020: Utført El-Tilsyn.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
• Renovering av bad og utførelse av el tilsyn av leiligheten.

## Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Renovering av bad mai 2021.
Arbeid utført av: Nordlys VVS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Totalrenovering ink ny membran.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Renovering av avløpsrør: I regi av borettslaget er det lagt strømpe i alle rør og fallstammer.
Arbeid utført av: Olimb Rørfornying AS.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tilfeldig utplukket til eltilsyn av Hafslund i januar 2020. Ingen avvik ble funnet.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei.

## Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

## Byggemåte

Bygningen er oppført i 1932, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for tilstandsrapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med felles brannbalkong.
Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.
Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er

underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
• Grunnmur i granitt/teglstein.
• Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
• Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
• Felles trapper i betong.
• Etasjeskiller i betong.
• Dørcalling.
• Bygningen har personheis.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

Generelle opplysninger:
Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.
Ved oppmåling av skapbod i kjeller var det sterk lukt av fukt.

Balkonger, terrasser, og lignende:
Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Diverse utstyr og bygningsdeler.
Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

## Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Det er integrerte Sonos-høyttalere i taket på kjøkkenet. Disse må være tilkoblet en forsterker («boks») for å fungere. Denne medfølger ikke salget. Det kan være mulig å kjøpe denne boksen og noen frittstående Sonos-høyttalere, dersom det er ønskelig. Dette må i så fall avtales særskilt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Adgang til utleie

Bruksoverlating/utleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Skriftlig søknad må sendes styret. Ulovlig bruksoverlating/utleie anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

For ytterligere informasjon se borettslagets vedtekter punkt 4.2 Overlating av bruk (utleie/utlån).

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
• Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
• Varmekabler på bad.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 800,- kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 7 121,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 5 115,-
Renter og avdrag kr. 1 598,-
Tillegg TV/bredbånd kr. 408,-

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnadene.

### Andre utgifter

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr. 3 744,-.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 166 014,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 664 056,- 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

Borettslaget Bogstadveien 39 har kollektiv avtale med Telenor om leveranse av breiband og kabel-TV. Avtalen heter Frihet S. I oktober ble avtalen fornyet og har nå utvidet innhold og større fleksibilitet.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget Bogstadveien 39 består av 40 andeler og utgjør seksjon 7 og 8 i Sameiet Bogstadveien 39.
Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 955 250 559, ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 20. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret.
Sameiet har org nr. 985 907 587 og samme gnr. og bnr. som borettslaget.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning.
Regnskapsførselen er utført av OBF Regnskapsbyrå.
Revisjonen er utført av BDO.

Styreleder er Rita Olsen Wiik.
E-post: riolsen1@online.no

Generell informasjon:
Merk at enhetsnummer og andelsnummer ikke alltid er samsvarende.
Flere større utgifter betales gjennom sameiet. Se sameiets regnskap for oversikt over kostnader og eventuell gjeld.

Nøkler og skilt:
Nøkler til entrédører og fellesdører bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokker og postkasser.
Styret har rekvisisjonsrett for systemnøkler og systemlåser.

Særlig informasjon:
Angående leiligheter i 2.–6. etasje i oppgang Schultz' gate 1 med følgende bruksenhetsnummer (andelsnummer):
H0202 (andel 1), H0302 (andel 5), H0402 (andel 9), H0502 (andel 13), H0602 (andel 39):
Rømningsgangene utenfor disse leilighetene er felles rømningsganger. Rømningsgangene er fellesareal og skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander.

Vaktmester- og reinholdstjenester:
Borettslaget har via Sameiet avtale om vaktmestertjenester med PBT Eiendomsdrift. Vaktmesteren har ansvar for løpende vedlikehold knyttet til bygningsmassen og utearealene.
Borettslaget har via Sameiet avtale om renholdstjenester med Rene Trapper. Renholdet blir utført ukentlig.

Håndverkerfirmaer og rammeavtaler:
Sameiet har inngått sørvisavtale med rørleggerfirmaet Rørhjelp og elektrikerfirmaet Vital Elektro. Avtalene innebærer at også seksjonseierne og andelseierne vil få rabatterte priser ved benyttelse av disse firmaene.

Fellesvaskeri:
Borettslaget har fellesvaskeri på loftet over hver oppgang. Disse kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Eiendomsforsikring:
Borettslaget har eiendomsforsikring via sameiets eiendomsforsikring. Skader skal meldes via styret. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte andelseier plikter selv å tegne innboforsikring. Borettslaget har også ansvarsforsikring i If.

Vedlikeholdsplaner:
Det planlegges utbedring av heisanlegget. Det vises til generalforsamlingens vedtak i 2020.
For øvrig vises det til årsmledingen for gjennomført og planlagt vedlikehold.

Utskifting av vinduer og balkongdører:
En del av vinduene og balkongdørene i gården begynner å bli i dårlig forfatning. I november ble et av de vinduene og en av de balkongdørene som var i dårligst forfatning, skiftet ut. Borettslaget vil fortsette utskifting av vinduer og dører så langt økonomien tillater det.

Oppgraderinger utført i borettslaget i 2023/2024:
• Samtlige fallstammer og grenrør i gården ble fornyet.
• Reseksjonering av kjellerarealene.
• Forhøyet rekkverket på takterrassen.
• Oppgradering av inngangsparti.
• Utskifting av skrusikringene i hovedtavlen.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

## Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## Styregodkjennelse

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

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

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

For ytterligere informasjon se borettslagets vedtekter punkt 2 Andeler og andelseiere.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 220 979,- pr. 12.02.2025

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367663700, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 12.02.2025: kr. 7 011 881,-
Andel av saldo: kr. 220 980,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2043)

Sameiet har også lån i DNB. Dette er et særfordelt lån mellom næringsseksjonene (ikke borettslaget).

## Fellesformue

Kr 39 450,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. 4 353 993,-. I budsjettet for 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 384 376,-.

Megler har ikke blitt forelagt regnskap for 2024 eller budsjett for 2025.

### Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad vår og høst.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP1552346

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 717 kvm (Festetomt)
Festeavtale
Bortfester: Oslo kommune.
Festeavgift: Kr. 124.855,- pr. år.
Avg. reguleres: 15.06.2032

Dato for inngåelse av festekontrakt: 15.06.1982.
Regulering av festeavgift: 10 år

Bygget ligger på festet tomt. Festeavgiften betales over sameiets konto.

Festekontrakten er vedlagt salgsoppgaven.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 124 855,- pr. år
Festekontrakt datert: 15.06.1982
Festetid: 50 år fom 15.06.1982.

Regulering av festeavgift: Regulering av festeavgift hvert 10. år.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral og ettertraktet beliggenhet på Majorstuen. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud. SATS Yoga Majorstuen, Baker Hansen og spesialforretningen "Georg A Nilsen" ligger på gateplan i bygget. Bogstadveien, Majorstuen og Hegdehaugsveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner man alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene som man ikke finner andre steder i byen. Det er også gangavstand til praktiske tilbud som lege, postkontor, søndagsåpent apotek, bibliotek og bank.

Området tilbyr også et bredt spekter av treningsmuligheter med bla. SATS ved Colosseum Park og på Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia i Majorstuveien med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- /joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter.

Det er meget gode fritids- og rekreasjonsområder for barn og voksne i nærområdet, året rundt. Idylliske Frognerparken ligger noen minutters gange fra boligen og er det perfekte utgangspunktet for kveldsturer, joggeturer, grilling og andre aktiviteter som svømming i Frognerbadet. Det er også kort avstand til Uranienborgparken, Marienlyst parken og Slottsparken.

Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre trikkelinjer, fem busslinjer og flybuss trafikkerer stedet. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Majorstuhuset hvor man enkelt kan komme seg til hele Oslo på kort tid. Flybussen har du i gangavstand med avgang hver time.

Fra boligen er det kort vei til Majorstuen barne- og ungdomsskole, Den Franske skole, Kristelig Gymnasium, Blindern, Høyskolen (HiOA), Politihøyskolen, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse. Gode transportmuligheter til utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI. Det finnes flere private og kommunale barnehager i nærheten.

### Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

### Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Majorstuen skole
Ungdomsskole: Majorstuen skole

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen Bogstadveien 39 A-G - Schultz gate 1-3 - Våningshus - datert 1933. 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

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

Områdeplaner:

Schultz' gate 9 - Etablering av markiser over tre balkonger i 7. etasje
Saksnummer 202317205 - Byggesak
Mottatt sak 22.11.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/20/8:
23.01.1932 - Dokumentnr: 900072 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 42,996
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
---
Nye vilkår

18.02.1985 - Dokumentnr: 9819 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKSTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1932 - Dokumentnr: 900072 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 42,996
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
---
Nye vilkår

18.02.1985 - Dokumentnr: 9819 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 8
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 3634/4810
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

08.04.2024 - Dokumentnr: 1295749 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 3634/4810
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 79 709,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 196,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 181 496,- 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 23. februar 2025

## Megler

Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

## Megler 2

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93268753

## Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

# Schultz' gate 1

TAKSERING NORGE

# SCHULTZ' GATE 1, 0365 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 20 Seksjon: 8
0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 18/11/2024 |
| Utskriftsdato: | 25/11/2024 |
| Oppdragsnummer: | 98360 |
| Referansenr: | |

HASNAT FAIZ
hf@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

TAKSERING NORGE

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

### Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98360

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med felles brannbalkong.

Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1932, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Standard**

Leilighet med normal standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2021:

- Renovert bad.

2020:

- Utført El-Tilsyn.

**Oppgraderinger i borettslaget**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon



TAKSERING NORGE

## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Trine Nakkim-Grønlund og Magnus Nakkim-Grønlund |
| Takstmenn: | Hasnat Faiz |
| Befaring/tilstede: | Eier: Trine Nakkim-Grønlund og Magnus Nakkim-Grønlund Takstmann: Hasnat Faiz |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 20 Seksjon: 8 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 715.9 m² |
| Hjemmelshaver: | Oslo Kommune har hjemmel til grunn og Bogstadv 39 Borettslaget innehar festeretten |
| Adresse: | Schultz' gate 1, 0365 OSLO |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | BORETTSLAGET BOGSTADV 39 |
| Organisasjonsnr: | 955 250 559 |
| Forretningsfører: | OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS |
| Eier: | Trine Nakkim-Grønlund og Magnus Nakkim-Grønlund |
| Andelsnummer: | 9 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 18/11/2024 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 15/11/2024 | | Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post. | | |
| Ambita infoland | 18/11/2024 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1932

Arealer NS3940:2023 (m²)

| | BRA (bruksareal) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Sum etasje: | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| 4. etasje | 84 | 0 | 0 | 84 | 0 |
| Loft | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 |
| Sum bygning: | 84 | 2 | 0 | | 0 |
| | | | Sum BRA: | 86 | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 4. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Gang | | |
| Loft | | Ekstern bod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en skapbod i kjelleren som ikke er måleverdig areal, med et areal på ca. 0,4 m².





## Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Ved oppmåling av skapbod i kjeller var det sterk lukt av fukt.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*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.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Renovering av bad og utførelse av el tilsyn av leiligheten.

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør til leiligheten.
Ytterdør mot felles gang i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte løse dørhåndtak, samt slitasje på karmene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016/2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er noe lette riper på benkeplate. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det mangler en pyntelist på døren mellom stue og kjøkken. Det er også observert utilstrekkelig skjøt i laminatgulvet mellom entré og kjøkken.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1





Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2.46 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 2015, montert i benkeskap på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 112 liter, produsert i 2021, montert i benkeskap på bad.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:
Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Rør i rør med fordelerskap i bad og synlig rør i rør under kjøkkeninnredning.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann for bad er lokalisert i fordelerskap i bad.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann for kjøkken er lokalisert i inspeksjonluke i ett soverom.

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Stoppekraner for bad og kjøkken er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i inspeksjonluke i ett soverom . Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i soverom.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

---

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering:
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

---

Varme generelt

Beskrivelse:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering:
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

---

Ventilasjon

Beskrivelse:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom. Manuell åpning/lukking av vinduer forøvrig.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering:
Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og frisksluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

---



TAKSERING NORGE

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i plassbygget skap i kjøkken.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 22.01.2020. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2016/2017.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon - Bad, 4. etasje

Beskrivelse:
Badet er i følge eier pusset opp i 2021.
Dokumentasjon er fremvist.

---

Overflater på innvendige gulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det på 22 mm.

Det er funnet bom under fliser enkelte steder. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse:
Flislagte overflater i dusjsonen, og for øvrig er veggene sparklet og malt.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

---

Fast inventar - Bad, 4. etasje

Beskrivelse:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0





**Rapportens forutsetninger:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

TAKSERING NORGE

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma | |
|---|---|
| Nordvik Bygdøy Allé | |
| **Oppdragsnr.** | |
| 13-0498/24 | |
| **Selger 1 navn** | **Selger 2 navn** |
| Magnus Nakkim-Grønlund | Trine Nakkim-Grønlund |
| **Gateadresse** | |
| Schultz' gate 1 | |
| **Poststed** | **Postnr** |
| OSLO | 0365 |

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 7
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.:

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0498/24



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Renovering av bad mai 2021
Arbeid utført av: Nordlys VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Totalrenovering Ink ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Renovering av avløpsrør: I regi av borettslaget er det lagt strømpe i alle rør og falistammer
Arbeid utført av: Olimb Rørfornying AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tilfeldig utplukket til elttilsyn av Hafslund I januar 2020. Ingen avvik ble funnet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

Document reference: 13-0498/24

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0498/24



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0498/24

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Magnus Nakkim Grønlund | 9c9de8414d0850ba5e57e7d55684092d7074a43a | 15.11.2024 18:36:58 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Trine Nakkim Grønlund | e5816b343f678a85c089f6202b2155a61e72535d | 15.11.2024 18:37:46 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

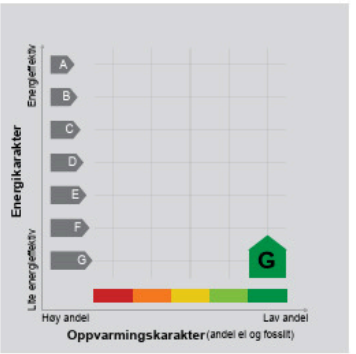
Document reference: 13-0498/24


- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Schultz' gate 1 |
| Postnummer | 0365 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 215 |
| Bruksnummer | 20 |
| Seksjonsnummer | 8 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80520255 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-82108 |
| Dato | 19.02.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 6 512 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 6 512 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1932 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 86 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 8 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 24: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Skatteetaten

Dato
14.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 955 250 559 Andelsnr 9

**Eiendommens adresse:**

Schultz' gate 1, 0365 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 2 166 014 |
| Som sekundærbolig: | kr 8 664 056 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bogstadveien 39 | | **Vår ref.:** | 673/8 | **Fødselsdato eier:** | 05.07.1987 |
| SCHULTZ' GATE 1 | | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 19.01.1983 |
| 0365 OSLO | | **Eiere:** | Trine Grønlund, Magnus Nakkim | | |
| **Organisasjonsnr:** | 955 250 559 | **Andelsnr:** | 9 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **7 121**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Tillegg TV/bredbånd | 408 |
| | Renter og avdrag | 1 598 |
| | Felleskostnader | 5 115 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 220 979 | Gjeld siste årsoppg.: | 260 328 |
| Klient ajourf. lån: | 7 114 823,26 | Klient gj. s. årsoppg.: | 8 260 431 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367663700, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 12.02.2025: 7 011 881

Andel av saldo: 220 980

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2043 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rita Olsen Wiik

Adresse: Fuglehauggata 14

Postnr/-sted: 0260 OSLO

E-post: riolsen1@online.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 12.02.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 260 328 | Andre inntekter: | 2 546 |
| Annen formue: | 39 450 | Utgifter: | 12 943 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 9 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 215/20 | | |
| Bygningstype: | Bygård | | |
| Feste/eiet tomt: | Festet | Tomteareal: | 715.9 |
| Årlig festeavgift: | 124 855,00 | | |
| Avg. reguleres: | 15.06.2032 | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Sentralfyring |
| Heis: | Ja | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.02.25 Side 2 av 3

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bogstadveien 39 | | **Vår ref.:** | 673/8 | **Fødselsdato eier:** | 05.07.1987 |
| SCHULTZ' GATE 1 | | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 19.01.1983 |
| 0365 OSLO | | **Eiere:** | Trine Grønlund, Magnus Nakkim | | |
| **Organisasjonsnr:** | 955 250 559 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Borettslaget består av 40 andeler.
Merk at enhetsnummer og andelsnummer ikke alltid er samsvarende.

Eiendommen er seksjonert: Borettslaget utgjør seksjon 7 og 8 i sameietBorettslaget utgjør seksjon 7 og 8 i Sameiet Bogstadveien 39.
Sameiet har org nr. 985 907 587 og samme gnr. og bnr. som borettslaget.
Bygget ligger på festet tomt. Festeavgiften betales over sameiets konto.
Flere større utgifter betales gjennom sameiet. Se sameiets regnskap for oversikt over kostnader og eventuell gjeld.
Borettslaget praktiserer styregodkjenning av nye eiere.

LÅN
Borettslaget har lån i DNB.
Sameiet har også lån i DNB. Dette er et særfordelt lån mellom næringsseksjonene (ikke borettslaget).

VAKTMESTER OG RENHOLD
Bogstadveien 39 har egen vaktmester, som er ansatt i Vaktmestergruppen.
Vaktmestergruppen sørger for daglig drift, rydding, vedlikehold og snømåking.
Vaktmestertjenestene fra Vaktmestergruppen og renholdstjenestene fra Rene Trapper faktureres via sameiet.

VASKERI
Borettslaget har fellesvaskeri på loftet over hver oppgang. Disse kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

VEDLIKEHOLDSPLANER
Det planlegges utbedring av heisanlegget. Det vises til generalforsamlingens vedtak i 2020.
Samtlige fallstammer og grenrør i gården ble fornyet i 2023.
For øvrig vises det til årsmeldingen for gjennomført og planlagt vedlikehold.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget Bogstadveien 39 har avtale med Telenor angående leveranse av bredbånd og kabel-TV.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating/utleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Skriftlig søknad må sendes styret. Ulovlig bruksoverlating/utleie anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til entrédører og fellesdører bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokker og postkasser.
Styret har rekvisisjonsrett for systemnøkler og systemlåser.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret via sameiet.

SÆRLIG INFORMASJON
Angående leiligheter i 2.–6. etasje i oppgang Schultz' gate 1 med følgende bruksenhetsnummer (andelsnummer):
H0202 (andel 1), H0302 (andel 5), H0402 (andel 9), H0502 (andel 13), H0602 (andel 39):
Rømningsgangene utenfor disse leilighetene er felles rømningsganger. Rømningsgangene er fellesareal og skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander.

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 1293

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 3744,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 2910

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 5261,-

Beregnet Eiendomskatt for 2020 er kr 2460

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bogstadveien 39 | **Vår ref.:** | 673/8 | **Fødselsdato eier:** | 05.07.1987 |
| SCHULTZ' GATE 1 | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 19.01.1983 |
| 0365 OSLO | **Eiere:** | Trine Grønlund, Magnus Nakkim | | |
| **Organisasjonsnr:** 955 250 559 | | | | |

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 3 685,-

Annen informasjon:

| | |
|---|---|
| **Vår dato.:** | **Vår ref.:** |
| 12. februar 2025 | 673/8/ |
| **Vårt oppdragsnr.:** | **Deres ref.:** |
| E20250252 | **13-0498/24** |

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

E- post: n.osnes@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 932 68 753

**MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL**

| | |
|---|---|
| **BORETTSLAG:** | **Borettslaget Bogstadveien 39** |
| **ANDELSSNUMMER:** | **9** |
| **EIER(E):** | **Trine Grønlund** |
| | **Magnus Nakkim** |

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

**Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.**

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

**NB:** Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Boligopplysninger: p.t. | Kr 4 242 | (kr 3 394 + mva. | kr 848) |
| Eierskiftegebyr for selger (4R) | Kr 6 570 | (kr 5 256 + mva. | kr 1 314) |

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.**

Med vennlig hilsen

**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Saksbehandler

**Vedlegg:**
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



**Til megler**

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

# VEDTEKTER
## for
# Borettslaget Bogstadveien 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22. januar 2007
Endret på ordinær generalforsamling 4. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 18. juni 2020
Endret på ordinær generalforsamling 30. juni 2021
Endret på ordinær generalforsamling 23. juni 2022
Endret på ordinær generalforsamling 17. april 2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 13. mai 2024

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Formål

1 Borettslaget Bogstadveien 39 er et andelslag/samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2 Borettslaget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f.eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne eller leies ut i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

3 Videre har borettslaget som formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

### 1.2 Forretningskontor

1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### 1.3 Ansvarsbegrensning

1 Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2.1 Andeler og andelseiere

1 Andelenes tilknyttede andelsnummer og pålydende verdi vises i nedenstående tabell. Borettslagets fellesutgifter fordeles etter leilighetenes oppføringskost, som vist i tabellen.

| Andelsnummer | Pålydende verdi | Oppføringskost |
|---|---|---|
| 1 | 3 800 | 47 422 |
| 2 | 2 700 | 33 192 |
| 3 | 3 300 | 38 332 |
| 4 | 2 900 | 34 489 |
| 5 | 3 800 | 46 849 |
| 6 | 2 700 | 33 192 |
| 7 | 3 300 | 38 332 |
| 8 | 2 900 | 34 428 |
| 9 | 3 800 | 46 849 |
| 10 | 2 700 | 33 192 |
| 11 | 3 300 | 38 332 |





| | | |
|---|---|---|
| 12 | 2 900 | 34 428 |
| 13 | 3 800 | 46 849 |
| 14 | 2 700 | 33 192 |
| 15 | 3 300 | 38 332 |
| 16 | 2 900 | 34 428 |
| 17 | 2 900 | 35 363 |
| 18 | 3 300 | 38 332 |
| 19 | 2 900 | 34 428 |
| 20 | 2 900 | 35 363 |
| 21 | 3 300 | 38 332 |
| 22 | 2 900 | 34 428 |
| 23 | 2 900 | 34 489 |
| 24 | 2 900 | 34 428 |
| 25 | 1 900 | 23 153 |
| 26 | 2 900 | 34 428 |
| 27 | 2 900 | 34 428 |
| 28 | 1 900 | 23 153 |
| 29 | 2 900 | 34 428 |
| 30 | 2 900 | 34 428 |
| 31 | 1 900 | 23 153 |
| 32 | 2 900 | 34 428 |
| 33 | 2 900 | 34 428 |
| 34 | 1 900 | 23 153 |
| 35 | 2 900 | 34 428 |
| 36 | 2 900 | 34 428 |
| 37 | 1 900 | 23 153 |
| 38 | 2 900 | 34 428 |
| 39 | 2 700 | 33 192 |
| 46 | 10 000 | 130 749 |
| | 123 100 | 1 486 559 |

2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Ingen kan ha eierandel i mer enn én andel, unntatt midlertidig, og maksimum 6 måneder, når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av leilighet, og den tidligere andelseieren skal ta den leiligheten han får ved byttet, i bruk som permanent bolig.

4 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne en andel sammen eller erverve en andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner, innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt.

5 Følgende juridiske personer kan til sammen eie en eller flere andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:
   a) stat, fylkeskommune og kommune
   b) selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
   c) stiftelse som har som formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
   d) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

6 I tillegg har juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 10 % av andelene.

7 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

8 En andelseier skal ved ervervelsen få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler samt sitt andelsbevis.

9 Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer, andelens pålydende verdi, andelseierens navn og angivelse av hvilken bolig som er knyttet til andelen.

### 2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2 Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med kapittel 2.1 i disse vedtektene.

4 Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslagets styre. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

5 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

6 Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

8 Ved salg, bytte, overføring av andels- og borettsbevis, og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlings gebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.





## 3 Forkjøpsrett

### 3.1 Forkjøpsretten

1 Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av andeler i borettslaget unntatt når det gjelder forsamlingssalen med tilhørende lokaler, eller i de tilfeller hvor forkjøpsrett følger direkte av loven.

2 Dersom forsamlingssalen og de tilhørende lokaler skal overdras til ny andelseier, har borettslaget ved styret, på vegne av de øvrige andelseierne i fellesskap, forkjøpsrett etter den til enhver tid gjeldende lov om borettslag.

### 3.2 Forkjøpsrettens frist og forutsetning

1 Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 21 dager etter at styret har mottatt skriftlig informasjon om at et bud på forsamlingssalen er akseptert. Etter denne tid faller forkjøpsretten bort.

2 Fristen på 21 dager gjelder under forutsetning av at styret, mellom 1 og 12 måneder før styret mottar skriftlig informasjon om at et bud er akseptert, har mottatt skriftlig informasjon om at forsamlingslokalene vil bli lagt ut for salg.

## 4 Borett og overlating av bruk

### 4.1 Boretten

1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2 Leilighetene skal kun benyttes til beboelse. Leilighetene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre beboere og ikke på en slik måte at gårdens omdømme skades.

3 Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4 Andelseier må sørge for at det til enhver tid er adkomst til leilighetens sikringsskap, hovedkran og avløpssluk. Ventilasjonsluker må ikke tildekkes.

5 Det skal ikke oppbevares gjenstander i rømningsgangene og på brannbalkongene. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene.

6 Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

7 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4.2 Overlating av bruk (utleie/utlån)

1 Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punktene 2–4 og 6–7 nedenfor.

2 Med styrets forhåndsgodkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom andelseieren selv eller dennes ektefelle, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller andelseierens eller dennes ektefelles fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

3 Andelseier kan ellers med styrets forhåndsgodkjenning overlate bruken av hele boligen dersom

a) andelseieren er en juridisk person
b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d) det gjelder bruksrett for noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd

4 Forhåndsgodkjenning kan i alle tilfellene nevnt i punktene 2 og 3 ovenfor bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

5 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om forhåndsgodkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til borettslagets styre, skal brukeren regnes som godkjent.

6 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten forhåndsgodkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

7 Uavhengig av om overlating av bruken krever styrets forhåndsgodkjenning (jf. punktene 2 og 3) eller ikke (jf. punkt 6), skal det opplyses om tidspunkt og varighet for utleien/utlånet og om leiers/låners navn og kontaktinformasjon – dersom utleien/utlånet er tenkt å vare én uke sammenhengende eller mer.

8 Det blir regnet som overlating av bruk dersom en eller flere eier en andel sammen, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen lenger.

9 Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

10 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, jf. punkt 7.1.3.

## 5 Bygningsmessige arbeider

### 5.1 Bygningsmessige endringer er søknadspliktig til styret

1 En andelseier kan ikke uten videre foreta bygningsmessige endringer i eller ved leiligheten uten styrets forhåndsgodkjenning.

2 Andelseier plikter å søke styret på forhånd når han ønsker å foreta renoveringsarbeider som innebærer f.eks. fjerning eller flytting av vegger (også ikke-bærende), utskiftning av vinduer og entrédører, omlegging eller utskiftning av vannførende rør og utskiftning av sluk og membran. Denne søknadsplikten gjelder selv om arbeidene ikke er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

3 Andelseier må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assuranse-premier eller andre faste avgifter for eiendommen.

### 5.2 Endringer som krever styrets forutgående godkjenning

1 Endringer som er nevnt i punkt 5.1.2 ovenfor.

2 Endringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående godkjenning. Dette gjelder f.eks. montering av private radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persienner og ventilasjons- og kjøleanlegg.





3 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### 5.3 Endringer som ikke er tillatt

1 Endringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

2 Det er ikke tillatt å kople motorisert ventilasjonsanlegg til gårdens luftekanaler. Dette gjelder også ventilasjonsanlegg med kullfilter.

### 5.4 Endringer som berører felles verdier i sameiet

1 Når andelseiere ønsker å gjennomføre endringer som berører felles verdier i sameiet, blir borettslaget som seksjonseier i sameiet berørt av sameiets vedtekter. Dette gjelder eksempelvis ved ombygginger der fyringsanlegg, vann og avløp eller bærende konstruksjoner berøres. Da kommer § 7 «Endringer innen seksjonene» i sameiets vedtekter inn i bildet. I slike eller lignende tilfeller kan borettslagets styre forutsette at andelseieren selv sørger for at borettslagets forpliktelser overfor sameiets vedtekter blir overholdt.

2 Ønsker en andelseier å gjøre endringer i boligen, som berører sameiets felles interesser, skal andelseier søke sameiets styre om godkjennelse. I slike tilfeller kan styret engasjere konsulentbyrå, advokatkontor eller andre for veiledning og arbeidsmessig avlastning i forbindelse med beslutningstøtte, kontrollfunksjoner og andre oppfølgingsbehov. Styret skal være oppdragsgiver, men kostnadene som påløper, skal bekostes av andelseieren som søker.

3 Hvis styret har grunn til å tro at det er gjort arbeider i leiligheten som gir økt risiko eller er til skade for gården, og styrets pålegg om utbedring ikke følges opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedring på andelseierens bekostning.

### 5.5 Depositum

1 Til fortløpende dekning av kostnader som påløper for de funksjoner som er nevnt i punkt 5.4.2, og for eventuelle arbeider som styret på andelseiers vegne har måttet besørge, jf. punktene 5.4.3, 5.6.1 og 5.6.3, kan styret sette som forutsetning for en eventuell godkjenning av ombyggingssøknad at andelseieren på forhånd har innbetalt et depositum på kr 50 000,- til egnet konto hos forretningsfører, alternativt direkte til sameiets konto.

2 Dersom ikke depositumet er innbetalt før styrets behandling av søknaden, kan styret velge å godkjenne søknaden under forutsetning av at depositumet innbetales snarest, og senest innen arbeidene påbegynnes.

3 Oppstår det grunn til å tro at styrets kostnader til oppfølging av de omsøkte arbeider blir av en slik størrelse at det gjenværende av depositumet gir mindre enn kr 25 000,- i margin for dekning av videre oppfølging, kan styret kreve depositumet økt med nye kr 50 000,-. Alternativt kan styret forlange arbeidene stanset.

4 Eventuelt overskytende beløp etter at de omsøkte arbeider er ferdigstilt, skal – dersom det ikke foreligger uavklarte forhold mellom andelseier og styre – betales tilbake til andelseier uten ugrunnet opphold.

**5.6 Andelseiers ansvar for fellesområdene mens renoveringen pågår**

1 Ved renovering og oppussing er andelseier ansvarlig for at fellesområdene inne og ute blir holdt ryddige og rene mens arbeidet pågår. Eventuelle skader som i denne forbindelse blir påført fellesområdene, utbedres og bekostes av andelseieren. Hvis dette pålegget ikke er fulgt opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedringen på andelseierens bekostning. Tilsvarende gjelder i forbindelse med flytting.

2 Ved midlertidig oppbevaring av innbo og bygningsmaterialer i fellesområdene skal styret på forhånd forespørres for eventuell godkjennelse.

3 Kostnader i forbindelse med fjerning av avfall og hensatte gjenstander vil bli belastet ansvarlig andelseier.

**5.7 Bygningsmessige arbeider og brannvarslingsanlegget**

1 I forbindelse med oppussing og renovering har andelseier ansvar for midlertidig tildekking, utkopling eller demontering av detektorer og/eller andre enheter som er tilknyttet brannvarslingsanlegget. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget.

2 Utkoplinger på brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell, styret, eller person som disse har instruert. Utkoplingstiden skal holdes til et minimum, det skal legges en klar plan for når innkoplingen skal skje, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i den perioden utstyret er utkoplet, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

3 Demontering av utstyr tilknyttet brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell. All demontering skal på forhånd godkjennes av styret, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i perioden utstyret er demontert, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

4 Dersom en andelseier, dennes leietakere, gjester eller håndverkere på tross av bestemmelsene i underpunktene 2 og 3 ovenfor, utviser grov uaktsomhet og dette utløser unødige kostnader, blir disse kostnadene andelseierens ansvar.

## 6 Vedlikehold

**6.1 Sameiets ansvarsforhold vis-à-vis borettslaget**

1 Borettslaget representerer leilighetene og forsamlingssalen overfor sameiet. Det vises her til sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonsloven § 33 angående sameiets vedlikeholdsplikt i gården.

2 Disse vedtektene binder ikke sameiet, og overfor andelseierne skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdsselskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

**6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

1 Andelseier skal holde boligen og andre arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiere som har privat(e) terrasse(r), er selv ansvarlige for å holde denne/disse fri for is og snø.

2 Andelseier skal vedlikeholde dører og vinduer innvendig, slik som hengsler, låser og lukkemekanismer. Dette gjelder også kranarmaturer og vannrør fra første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med





første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, servant, oppvaskkum, apparater og innvendige flater.

3 Andelseier må bruke og vedlikeholde våtrom på en slik måte at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som andelseieren plikter å vedlikeholde.

5 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til gårdens hovedledning.

6 Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

7 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9 Oppdager andelseier skade i boligen som gårdsselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

10 Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.

11 Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

**6.3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt**

1 Gårdsselskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal gårdsselskapet holde ved like. Gårdsselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, entrédører, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler.

4 Andelseier skal gi adgang til boligen, slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, utbedringer og fjerning av is og snø. Andelseier må uten krav på godtgjørelse finne seg i de ulemper dette måtte

medføre. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### 6.4 Utbedringsansvar og erstatning

1 Fører en andelseiers mislighold til skade på gårdsselskapets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av gårdsselskapet.

2 I de tilfellene en skade oppstår og skadeforsikringssak opprettes som følge av at en andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht. punkt 6.2, eller at andelseieren ikke har sørget for nødvendig forebygging ved å sikre installasjoner i leiligheten, for eksempel vannstopper, må andelseier selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel. Alle forsikringsskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikringsselskapet.

3 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Gårdsselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

4 Gårdsselskapet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18 og eierseksjonsloven § 35.

## 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7.1 Felleskostnader

1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

2 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, jf. punkt 4.2.6.

### 7.2 Betaling av felleskostnader

1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

### 7.3 Borettslagets pantesikkerhet

1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

2 Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.





## 8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 8.1 Mislighold

1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.

### 8.2 Pålegg om salg

1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd.

2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 8.3 Fravikelse

1 Medfører andelseiers eller brukers framferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers framferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

2 Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 9 Årsregnskap og årsberetning

### 9.1 Årsregnskap og årsberetning

1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2 Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. juni.

3 Årsregnskap og årsberetning skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamlingen sendes per e-post eller vanlig post til alle andelseierne.

4 I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekning av tap.

5 Årsregnskapet og årsberetningen skal underskrives av styret.

### 9.2 Fullstendighetserklæring

1 Styreleder og forretningsfører skal underskrive på en fullstendighetserklæring, som sendes til revisor sammen med signert årsregnskap og årsberetning for å kunne motta revisors beretning.

### 9.3 Revisjonsberetning

1 Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

## 10 Revisjon

### 10.1 Revisor

1 Borettslagets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen.

2 Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

### 10.2 Revisors oppgaver

1 Revisor skal revidere den løpende bokførselen. Han skal videre påse at årsregnskapet er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

2 Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

### 10.3 Revisors godtgjøring

1 Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## 11 Styret

### 11.1 Styret

1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er ett år. Varamedlemmer velges også for ett år.

3 Styret skal velges av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

4 Et styremedlem kan, etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, fjernes før utløpet av funksjonstiden.

### 11.2 Styrets oppgaver

1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og general-forsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

3 Varamedlemmene skal gis anledning til å delta på styremøtene.
De skal ha møterett, men ikke møteplikt. De skal ha talerett, men ikke stemmerett – bortsett fra når de trer inn for et fraværende fast styremedlem.

4 Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.

5 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemmene skal underskrive protokollen, for at den og vedtakene skal være gyldige.





### 11.3 Styrets vedtak

1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

2 Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

3 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) økning av antall andeler eller det å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
c) salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier
d) opptak av lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

### 11.4 Representasjon og fullmakt

1 Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

2 Styret kan gi prokura.

## 12 Generalforsamlingen

### 12.1 Myndighet

1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 12.2 Tidspunkt for generalforsamling

1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2 Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i punkt 1 ovenfor, som er senest 8 uker før generalforsamlingen.

3 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret, med minst 8 og høyst

20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

4 I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være angitt.

5 Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

**12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1 På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
- a) konstituering
  - 1) valg av møteleder
  - 2) opptak av navnefortegnelse
  - 3) valg av referent og av to personer til å undertegne protokollen
  - 4) spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- b) godkjenning av styrets årsberetning
- c) godkjenning av årsregnskapet inkl. disponering av årets resultat
- d) revisors beretning
- e) valg av revisor
- f) orientering om budsjett for inneværende år
- g) godtgjørelse til styret
- h) andre saker som måtte være nevnt i innkallingen
- i) valg av styremedlemmer og varamedlemmer

2 Årsberetning, årsregnskap og revisors beretning skal leses opp på generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

3 På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallingen til møtet, behandles.

**12.5 Møterett**

1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med tale-, forslags- og stemmerett.

2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

3 Framleiere av lagets boliger har rett til å være til stede på general-forsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

**12.6 Møteledelse og protokoll**

1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2 Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, hvor alle valg og vedtak føres inn. Ved møtets slutt underskrives protokollen av møtelederen, referenten og de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

**12.7 Stemmerett og fullmakt**

1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.





2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

**12.8 Vedtak på generalforsamlingen**

1 Foruten saker som er nevnt i punkt 12.4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

3 Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

4 Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag, og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5 Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**13.1 Inhabilitet**

1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av saker som medlemmet selv eller medlemmets nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på generalforsamlingen om avtale mellom borettslaget og en selv eller ens nærstående. Det samme gjelder avstemning om tildeling av ansvar, avstemning om pålegg av salg, eller avstemning om krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

**13.2 Taushetsplikt**

1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.

2 Ovennevnte gjelder likevel ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**13.3 Mindretallsvern**

1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre andelseiere eller borettslaget.

## 14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**14.1 Vedtektsendringer**

1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene..

2 Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

### 14.2 Forholdet til borettslovene

1 Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende borettslagsloven.

## 15 Forsamlingssalen

1 For forsamlingssalen og tilhørende lokaler gjelder vedtektene på samme måte som for leilighetene – så langt det gir mening. Tilsvarende gjelder husordensreglene.

2 Forsamlingssalen og tilhørende lokaler kan kun benyttes som møte- og forsamlingslokaler. Andelseier må ikke ved bruken av sine lokaler genere gården og dens beboere med mer støy, lukt eller annet enn det som er absolutt nødvendig forbundet med regulær bruk av lokalene.

3 Andelseier plikter å erstatte enhver skade på eiendommen som er forårsaket av andelseiers eller leietagers besøkende. Andelseier eller dennes leietager har ikke krav på erstatning for skade voldt ved hendelige uhell og skjulte feil.

4 Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å etterkomme myndighetenes krav til forsamlingssalen og bruken av denne. Hvis myndighetenes krav medfører vesentlige forandringer, skal styret først godkjenne forandringene. Dersom forandringene blir til vesentlig ulempe for de øvrige andelseierne i gården, kan styret avslå søknad om godkjenning, og isteden tillate forandringer i bruken, slik at myndighetenes krav bortfaller.

5 Borettslaget og sameiet ved styrene har rett til uten godtgjørelse å benytte lokalene i 2. etasje til de årlige generalforsamlinger og årsmøter samt eventuelle ekstraordinære sådanne møter.

# Husordensregler
**for**
**Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39**

## 1. Trygghet

**a) Dører**
Alle fellesdører skal holdes låst. Ingen som ikke har et lovlig ærend i gården, må slippes inn.

**b) Brannsikkerhet**
**Rømningsveiene**
Trappeoppgangene, rømningsgangene og brannbalkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Møbler, matter, tøy og lignende må ikke tørkes, luftes eller ristes her. Barn må ikke leke her. Når barn skal benytte heisen, skal det skje kun i følge med en voksen person. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene, verken mot Bogstadveien eller mot bakgården.

**Brannslokkingsapparater**
Alle leiligheter og næringsseksjoner skal være utstyrt med brannslokkingsapparater. Disse bør snus minst én gang i året for at pulveret ikke skal "krystalliseres" og forårsake tett dyse. Når pilen på måleren står på det grønne feltet, er trykket slik det skal være.

**Brannalarmanlegget**
Ved utløst forvarsel skal det stedet som har utløst forvarselet, kontrolleres før forvarselet avstilles og anlegget tilbakestilles.

I forbindelse med oppussing og renovering har andelseieren/seksjonseieren ansvar for enten å dekke til de utsatte detektorene eller å sørge for at styret kobler dem ut eller autorisert personell demonterer dem. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget. Utkoblingstiden skal holdes til et minimum, og det skal i den perioden utstyret er utkoblet, benyttes andre brannforebyggende tiltak, for eksempel røykvarslere eller brannvakt.

Demontering av utstyr som er tilknyttet brannalarmanlegget, skal utføres kun av autorisert personell.

## 2. Trivsel

**a) Støykilder**
**Radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter**
Det skal vises hensyn ved bruk av radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy fra slike lydkilder skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 09.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og kl. 10.00 i helger / på helligdager.

**Støyende verktøy**
Støyende verktøy og lignende skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og kl. 10.00 i helger / på helligdager.

**Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet**
Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

**b) Dyrehold**
Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for naboene.



## 3. Orden og ryddighet

**a) Fellesarealene**
Kjelleren, loftet, gårdsplassen og de øvrige fellesarealene skal holdes ryddig og i orden. Sykler skal parkeres i stativene på gårdsplassen eller i sykkelrommet i kjelleren. Stativene på gårdsplassen er først og fremst ment for de som bruker sykkelen jevnlig. Sykler som ikke er i bruk, bør plasseres i kjelleren eller fjernes. Barnevogner som er i daglig bruk, kan stå i fellesarealene, men ikke i trappeavsatsene. Eierne bør vise hensyn ved å plassere vognene slik at de er til minst mulig hinder for passasje. Ski og annet sportsutstyr kan plasseres i sykkelrommet i kjelleren. Øvrige gjenstander som blir funnet hensatt i fellesarealene, vil bli kastet. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer i bakgården.

**b) Avfallshåndtering**
Avfall skal sorteres og kastes i henholdsvis restavfalls- og papirkonteinere i bakgården. Avfall som ikke er restavfall og papiravfall, er den enkelte selv ansvarlig for å frakte til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Slikt avfall skal ikke under noen omstendigheter plasseres verken i kjelleren, på loftet, på gårdsplassen eller i de øvrige fellesarealene.

**c) Takterrassen**
Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Det er viktig at takterrassen ikke blir forlatt før varmen i griller og askebeger er slukket. Det er også viktig at løse gjenstander som bord, stoler og parasoller sikres etter bruk, slik at de ved kraftig vind ikke blåser over det forholdsvis lave rekkverket.

**d) Vinduene på loftet og i trappeoppgangene**
Vinduene må holdes lukket når det regner og snør – og på nattetid.

**e) Belysning**
Etter bruk skal lys i kjelleren, på loftet og på takterrassen slukkes.

**f) Navneskilt på postkassene og ringeklokkene**
Skiltene på postkassene og ringeklokkene ved inngangsdøra skal være ensartede. Ta kontakt med styret når du har behov for nytt eller oppdatert skilt.

## 4. Vaskerom og tørkerom

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00. Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Vinduene på tørkeloftene skal holdes lukket i fyringssesongen.

## 5. Skader og kostnader

Som andelseier/seksjonseier er hver enkelt – etter vanlige rettsregler – økonomisk ansvarlig for skade vedkommende måtte påføre felles eiendom. Også når en andel/seksjon leies ut, er det andelseieren/seksjonseieren som er ansvarlig for skade leietager måtte påføre eiendommen.

## 6. Generelt

Det er lov å ta tak i ting, selv om det ikke står noe sted at akkurat *du* er ansvarlig for dette. Dersom alle tar i et tak når det behøves, blir det å leve sammen i Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39 både bedre og hyggeligere for alle.

– – –

*Vedtatt på ordinær generalforsamling i borettslaget 28.04.1999.*
*Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2015.*
*Endret på ordinær generalforsamling 18.06.2020.*
*Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.2024.*

*Vedtatt på ordinært årsmøte i sameiet 28.04.1999.*
*Endret på ordinært årsmøtet 20.04.2015.*
*Endret på ordinært årsmøte 22.06.2020.*
*Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024.*



# Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

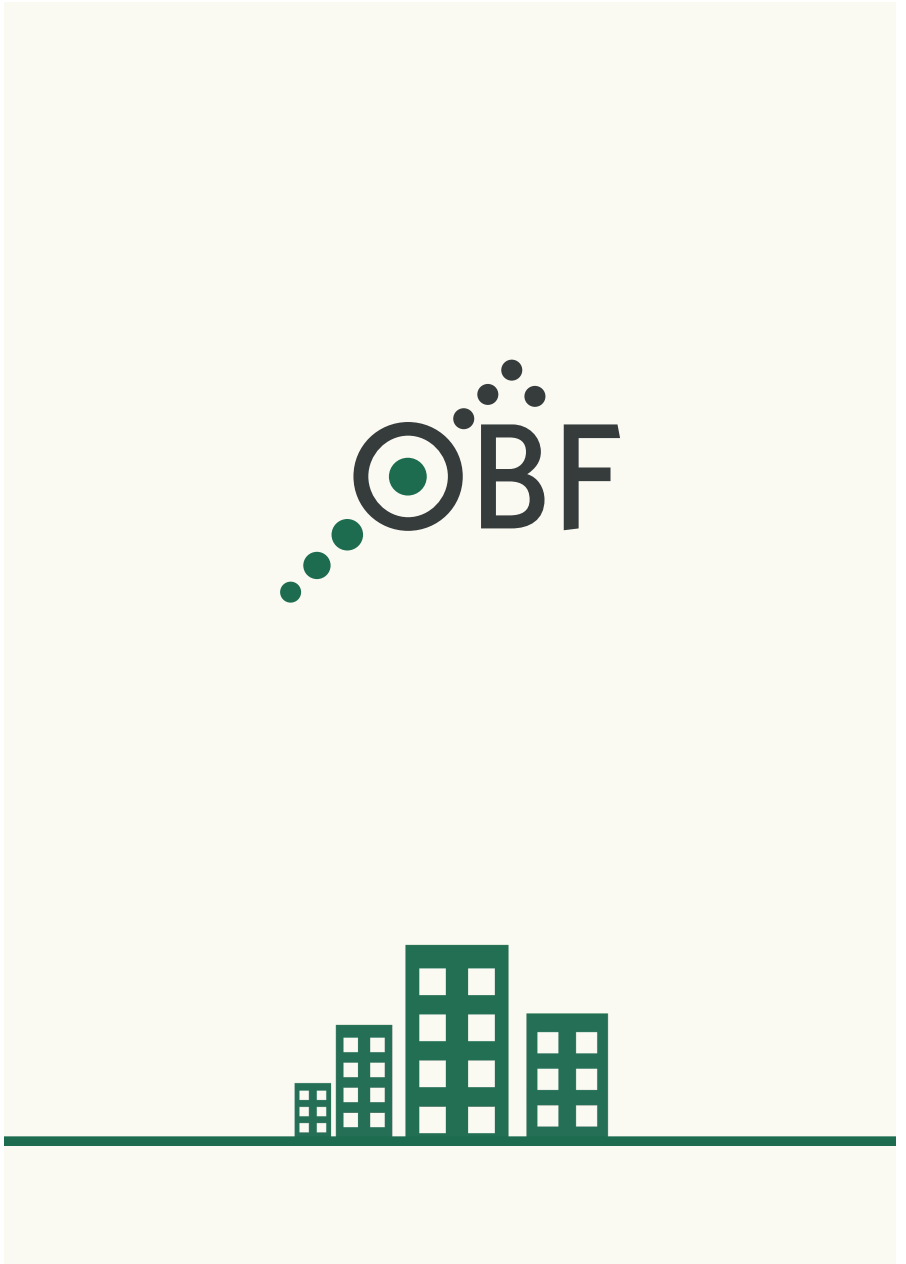
**Borettslaget Bogstadveien 39**

**Generalforsamling 2024**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Mandag 13.05.2024, kl 18:30

Sted: B - salen, Jehovas Vitner 2. etasje



## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til riolsen1@online.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_____

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 13.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

## Generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39

Mandag 13.05.2024, kl 18:30

B - salen, Jehovas Vitner 2. etasje

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bogstadveien 39

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2023

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2024

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 90.000,-.

## 4. Forslag

### 4.1 Forslag fra styret om reviderte vedtekter

Se vedlegg

### 4.2 Forslag fra styret om reviderte husordensregler

Se vedlegg

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Rita Olsen Wiik (stiller til gjenvalg)

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Frank Søndergaard, Knut Jarle Wiik og Pernille Matzau Rugtveit.

Frank Søndergaard og Knut Jarle Wiik stiller til gjenvalg for 1 år.

Nytt styremedlem som stiller til valg for 1 år: Marius Huse.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Stein Rugtveit og Christine Krugerud.

Nye varamedlemmer som stiller til valg for 1 år: Christian Farestveit og Melisa Tutun.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 02.05.2024

Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

Styreleder, Rita Olsen Wiik
Styremedlem, Knut Jarle Wiik
Styremedlem, Pernille Matzau Rugtveit
Styremedlem, Frank Søndergaard
Varamedlem, Stein Rugtveit
Varamedlem, Christine Krugerud

ÅRSMELDING

2023



# Årsmelding 2023 for Borettslaget Bogstadveien 39

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har styret bestått av følgende:
Styreleder: Rita Olsen Wiik
Styremedlemmer: Frank Søndergaard, Pernille Matzau Rugtveit og Knut Jarle Wiik
Varamedlemmer: Stein Rugtveit og Christine Lagerstedt Krugerud
Borettslaget har ikke egen valgkomité.

## Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning.
Regnskapsførselen er utført av OBF Regnskapsbyrå.
Revisjonen er utført av BDO.

## Generelle opplysninger om Borettslaget Bogstadveien 39

Borettslaget Bogstadveien 39 består av 40 andeler og utgjør én seksjon i Sameiet Bogstadveien 39. Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 955 250 559, ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 20. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret.

## Vaktmester- og reinholdstjenester

Borettslaget har via Sameiet avtale om vaktmestertjenester med PBT Eiendomsdrift. Vaktmesteren har ansvar for løpende vedlikehold knytta til bygningsmassen og utearealene. Borettslaget har via Sameiet avtale om reinholdstjenester med Rene Trapper. Reinholdet blir utført ukentlig.

## Breiband og TV

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om leveranse av breiband og kabel-TV. Avtalen heter Frihet S. I oktober blei avtalen fornya og har nå utvida innhold og større fleksibilitet.

## Nøkler og navneskilt

Borettslagets låsesmed er Lås og Nøkkel.
Nøkler til fellesarealene og leilighetene bestilles hos styreleder.
Navneskilt til postkassene og dørtelefonen bestilles også hos styreleder.

## HMS – internkontroll

Styret følger internkontrollforskriften. Dette innebærer følgende:

- Kontroll av brannalarmanlegget hvert år. Dette utføres av Bravida.
- Kontroll av brannslokkingsapparatene i fellesarealene hvert år. Dette utføres av Bravida ved Brakon.
- Kontroll av brannslokkingsapparatene i leilighetene hvert femte år. Dette utføres av Bravida ved Brakon.
- Øvrig kontroll av brannslokkingsapparatene i leilighetene utføres av seksjonseierne.
- Kontroll av det elektriske anlegget. Dette utføres av Vital Elektro.
- Kontroll av sanitær- og varmeanlegget. Dette utføres av Rørhjelp.
- Kontroll av heisene hvert andre år. Dette utføres av Plan- og bygningsetaten ved Oslo Heiskontroll.
- Sørvis på heisene fire ganger per år. Dette utføres av Otis.

## Forsikring

Borettslaget har eiendomsforsikring via sameiets eiendomsforsikring i If Skadeforsikring. Avtalenummeret er SP1552346. Skader skal meldes via styret. Forsikringa omfatter ikke

innboforsikring. Den enkelte andelseier plikter sjøl å tegne innboforsikring. Borettslaget har også ansvarsforsikring i If.

## Eiendomsoverdragelser

I 2023 blei det gjennomført ti overdragelser av andeler.

## Styrets arbeid

**Styremøter**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fire styremøter. Tre av disse har vært ordinære, mens ett har vært via telefon.

**Rørfornyingsprosjektet**

Det mest omfattende arbeidet som er blitt utført i Sameiet i 2023, er rørfornyingsprosjektet, som blei utført av Olimb Rørfornying. Gårdens fallstammer og greinrør blei da rehabilitert. I 2020 utførte Olimb rørfornying av gårdens bunnledning. Både forrige og nåværende styre hadde forstått det sånn at *hele* bunnledningen var inkludert i dette prosjektet. Mens arbeidet med fallstammene pågikk i fjor sommer, kom det imidlertid for en dag at det bare var *deler av* bunnledningen som blei rehabilitert i 2020. Sameiet måtte derfor inngå enda en avtale med Olimb for å sørge for at også de øvrige delene av bunnledningen blir rehabilitert. Dette vil bli utført i løpet av 2024.

**Reseksjonering av kjellerarealene**

På sameiets ordinære årsmøte 23. juni 2022 blei det vedtatt å reseksjonere kjellerarealet til seksjonene 3, 5 og 6 samt sameiets fellesareal. Søknad om reseksjonering, vedlagt ny plantegning over kjellerarealet, blei deretter sendt til Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten for godkjenning og videresending til Kartverket for deres godkjenning og tinglysning. Styret fikk søknaden og plantegninga i retur fra Plan- og bygningsetaten fordi de så at det var behov for å inkludere også seksjon 2, 4 og 7 i reseksjoneringa. Dette medførte at reseksjoneringssaken måtte opp på nytt på ei ekstraordinær generalforsamling og et ekstraordinært årsmøte, som blei avholdt i desember. Den ekstraordinære generalforsamlinga og det ekstraordinære årsmøtet vedtok å gå inn for reseksjonering, og styret kunne deretter fortsette arbeidet med å få søknaden godkjent og plantegninga tinglyst.

**Inngangspartiet mot Bogstadveien**

Jehovas vitner benytter inngangen i Bogstadveien når de skal inn i sine lokaler. De har lenge tilbudt seg å pusse opp den ytterste gangen kostnadsfritt mot at sameiet bekoster innkjøp av lysarmatur og maling. Styret hadde ingen innsigelser mot dette, og arbeidene blei utført i september.

**Rekkverket på takterrassen**

Rekkverket på takterrassene var altfor lavt i forhold til någjeldende forskrifter. Vi blei derfor nødt til å forhøye det. Vi valgte firmaet Byggenergi til å utføre dette arbeidet. I og med at styret vil kunne bli holdt ansvarlig ved ei eventuell ulykke dersom rekkverket er for lavt, valgte vi å holde takterrassene avlåst inntil arbeidet kunne gjennomføres. Dette vil bli utført i løpet av våren.

**Utskifting av vinduer og balkongdører**

En del av vinduene og balkongdørene i gården begynner å bli i dårlig forfatning. I november blei et av de vinduene og ei av de balkongdørene som var i dårligst forfatning, skifta ut. Vi vil fortsette utskifting av vinduer og dører så langt økonomien tillater det.

**Utskifting av skrusikringene i hovedtavla**

En del av sikringene i hovedtavla i kjelleren var fram til i høst fortsatt skrusikringer. I oktober blei disse skifta ut med automatsikringer. Jobben blei utført av Vital Elektro.

**Kontroll av brannvernutstyr**

I mars utførte Bravida den årlige kontrollen av brannalarmanlegget. I oktober utbedra de avvika som blei avdekka i årskontrollen. I mars utførte Bravida ved Brakon den årlige kontrollen av brannslokkingsapparatene i fellesarealene og næringsseksjonene. I oktober utbedra de avvika som blei avdekka i kontrollen i mars. I oktober utførte Bravida ved Brakon den femårlige kontrollen av brannslokkingsapparatene i leilighetene og utbedra de avvika som blei avdekka.

**Håndverkerfirmaer og rammeavtaler**

Sameiet har inngått sørvisavtale med rørleggerfirmaet Rørhjelp og elektrikerfirmaet Vital Elektro. Avtalene innebærer at også seksjonseierne og andelseierne vil få rabatterte priser ved benyttelse av disse firmaene.

**Dugnader**

Styret har i 2023 avholdt én dugnad i oktober.

## Økonomi

Borettslagets økonomi blei i 2023 sterkt prega av rørfornyingsprosjektet. De uvanlig høye regnskapstalla under kostnader og lån skyldes primært rørfornyingsprosjektet, som totalt kom på 4 888 115 kroner. Av dette var borettslaget, ifølge sameiebrøken, ansvarlig for 82,78 %, det vil si 4 046 512 kroner. For å innfri sine forpliktelser overfor sameiet, var borettslaget derfor nødt til å ta opp et lån på 5 500 000 kroner. Borettslagets samla lån blei dermed på 7 265 000 kroner.

Regnskapet for 2023 viser et årsresultat (underskudd) på -4 353 993 kroner og endringer i disponible midler på 1 253 285 kroner.

Det var ingen økning i felleskostnadene i løpet av 2023.

Styret har satt opp ei oversikt over beregna inntekter og kostnader i budsjettet for 2024. Talla er vist som ei egen kolonne ved sida av driftsoversikta i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventa årsresultat på 384 376 kroner og endringer i disponible midler på 176 853 kroner.

Drifta er basert på en økning av felleskostnadene fra og med 01.01.2024. På bakgrunn av ovennevnte lån blei renter og avdrag i henhold til nedbetalingsplanen økt med 485 793 kroner. Uspesifiserte felleskostnader blei økt med ytterligere 5 % for å sikre drift og likviditet i 2024. Alminnelige kostnader er økt med 4 % i henhold til KPI per oktober 2023.

For øvrig vises det til de enkelte talla i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeida på bakgrunn av de planene som foreligger.

Oslo, 23.04.2024

Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

# ÅRSREGNSKAP

# 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 2 132 544 | 2 200 786 | 2 132 468 | 2 714 183 |
| **Sum** | | **2 132 544** | **2 200 786** | **2 132 468** | **2 714 183** |
| **Sum** | | **2 132 544** | **2 200 786** | **2 132 468** | **2 714 183** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 63 761 | 64 686 | 64 000 | 56 000 |
| Lønn og honorarer | 3 | 68 460 | 68 460 | 68 460 | 68 460 |
| Vedlikehold | 4 | 124 215 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 5 839 829 | 1 576 523 | 1 717 006 | 1 589 824 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 192 150 | 192 892 | 191 371 | 195 840 |
| Forsikring | | 9 574 | 8 393 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 18 873 | 11 839 | 20 000 | 20 000 |
| **Sum** | | **6 316 862** | **1 922 794** | **2 070 837** | **1 940 124** |
| **Driftsresultat** | | **-4 184 318** | **277 992** | **61 631** | **774 059** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 42 017 | 23 278 | 1 000 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 235 625 | 127 647 | 59 846 | 389 683 |
| Andre finansposter | 9 | 23 934 | 5 491 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-169 674** | **-98 878** | **-58 846** | **-389 683** |
| **Årsresultat** | **10** | **-4 353 993** | **179 114** | **2 785** | **384 376** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -8 997 944 | -3 263 318 | -51 597 | -207 523 |
| Opptak lån | | 14 436 735 | 0 | 0 | 0 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | 168 486 | -195 483 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **1 253 285** | **-3 279 686** | **-48 812** | **176 853** |

## Årsregnskap 2023 - Balanse

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 11 | 1 486 563 | 1 486 563 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Andel i sameie | 12 | 26 997 | 0 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 0 | 195 483 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 513 560** | **1 682 046** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 24 202 | 0 |
| Til gode av forretningsfører | | 900 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 13 | 48 644 | 58 218 |
| Andre fordringer | | 88 247 | 88 247 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 2 066 376 | 872 437 |
| Innestående på særvilkår | | 97 534 | 117 635 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 325 902** | **1 136 537** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 839 462** | **2 818 583** |



## Årsregnskap 2023 - Balanse

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 14 | 123 100 | 123 100 |
| Annen egenkapital 1.1 | | 815 321 | 636 207 |
| Årets resultat | 10 | -4 353 993 | 179 114 |
| **Sum egenkapital** | **15** | **-3 415 571** | **938 421** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 16 | 7 214 882 | 1 776 091 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 214 882** | **1 776 091** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 17 158 | 9 072 |
| Andre forskuddsbetalte leier | | 1 365 | 0 |
| Gjeld til forvaltningsklient | | 900 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 17 467 | 11 316 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 30 860 |
| Påløpne renter | | 3 262 | 408 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 52 415 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **40 151** | **104 071** |
| **Sum gjeld** | | **7 255 033** | **1 880 162** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 839 462** | **2 818 583** |

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

Sted:_____, dato:_____

Rita Olsen Wiik
Styreleder

Pernille Matzau Rugtveit
Styremedlem

Frank Søndergaard
Styremedlem

Knut Jarle Wiik
Styremedlem

673 Borettslaget Bogstadveien 39

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 1 829 628 | 1 834 908 | 1 829 654 | 1 921 137 |
| 3607 Renter og avdrag | 111 396 | 173 848 | 111 443 | 597 206 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 173 280 | 173 280 | 173 112 | 195 840 |
| 3613 Salg av nøkler | 0 | 510 | 0 | 0 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 18 240 | 18 240 | 18 259 | 0 |
| **Sum** | **2 132 544** | **2 200 786** | **2 132 468** | **2 714 183** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 10 175 | 11 943 | 13 000 | 13 000 |
| Forretningsførerhonorar | 35 364 | 33 084 | 35 500 | 37 000 |
| Annen regnskapsførsel | 18 223 | 19 659 | 15 500 | 6 000 |
| **Sum** | **63 761** | **64 686** | **64 000** | **56 000** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 460 | 8 460 | 8 460 | 8 460 |
| **Sum** | **68 460** | **68 460** | **68 460** | **68 460** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.



Noter 673 Borettslaget Bogstadveien 39

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 4 355 | 0 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 277 | 0 | 0 | 0 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 119 583 | 0 | 0 | 0 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **124 215** | **0** | **10 000** | **10 000** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6300 Andel felleskostnader | 5 814 079 | 1 576 523 | 1 717 006 | 1 589 824 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 25 750 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **5 839 829** | **1 576 523** | **1 717 006** | **1 589 824** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 496 | 352 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 848 | 3 426 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 900 | 2 650 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 8 339 | 3 439 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 4 717 | 3 019 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 540 | 0 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 1 033 | -1 047 | 20 000 | 20 000 |
| **Sum** | **18 873** | **11 839** | **20 000** | **20 000** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 42 017 | 19 988 | 0 | 0 |
| 8055 Renteinntekt særvilkår 3 | 0 | 3 290 | 1 000 | 0 |
| **Sum** | **42 017** | **23 278** | **1 000** | **0** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr. 1636.33.53162 | 35 245 | 83 160 | 59 846 | 0 |
| 8143 Lånenr 1636.72.17255 | 118 886 | 0 | 0 | 0 |
| 8144 Lånenr 1636.76.63700 | 66 822 | 0 | 0 | 389 683 |
| 8170 Andre finanskostnader | 14 672 | 44 487 | 0 | 0 |
| **Sum** | **235 625** | **127 647** | **59 846** | **389 683** |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Andre finansinntekter | 23 934 | 5 491 | 0 | 0 |

Noter 673 Borettslaget Bogstadveien 39 Orgnr: 955250559

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Sum** | **23 934** | **5 491** | **0** | **0** |



Noter 673 Borettslaget Bogstadveien 39

## Note 10 - Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **1 032 466** | **4 312 152** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -4 353 993 | 179 114 |
| Opptak av langsiktig lån | 14 436 735 | 0 |
| Avdrag langsiktig lån | -8 997 944 | -2 129 227 |
| Annen langsiktig gjeld | 0 | -1 134 091 |
| Endring av aksjer/andeler | 26 997 | 0 |
| Innskudd/uttak øremerkede midler | 195 483 | -195 483 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **1 253 285** | **-3 279 686** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **2 285 751** | **1 032 466** |

## Note 11 - Bygninger

Bygningen har gårds- og bruksnummer 215/20 og ligger i Oslo kommune. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført for å oppveie verdiforringelse på bygningen. Tomten er festet og festeavgiften for 2023 utgjorde kr 144 158. Festeavgiften ble forlenget med 40 år fra juni 1982. Festeavgiften er betalt av sameiet og ført i regnskapet til sameiet.

## Note 12 - Andel i sameie

Borettslaget eier 86,6112% av Sameiet Bogstadveien 39. Ved utgangen av 2023 tilsvarte borettslagets andel av sameiets egenkapital kr 26 997. De har prorataansvar på 86,6112 % av sameiets gjeld som er på kr 777 278.

## Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 801 | 10 375 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 47 843 | 47 843 |
| **Sum** | **48 644** | **58 218** |

## Note 14 - Andelskapital

Innskutt egenkapital består av 40 andeler med forskjellig pålydende verdi, totalt kr 123 100. Bokført andelskapital er korrigert mot annen egenkapital.

## Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Noter 673 Borettslaget Bogstadveien 39 Orgnr: 955250559

## Note 16 - Lån

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|---|---|---|---|
| Formål: | Rehab soilrør, vedlikehold og refin lån 1636.72.17255 | Rørfornying og refinansiering lån 1636.33.53162 | Vedlikehold og refinansiering |
| **Lånenummer:** | **16367663700** | **16367217255** | **16363353162** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2023 | 2021 |
| Rentesats: | 5.55 % | 5.75 % | 4.94 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2043 | 08.11.2023 | 12.06.2023 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 7 265 000 | 5 265 000 | 4 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 0 | 1 776 091 |
| Avdrag i perioden: | 50 118 | 7 171 735 | 1 776 091 |
| Opptak i perioden: | 7 265 000 | 7 171 735 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **7 214 882** | **0** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 6 072 893 | 0 | 0 |

## Lån

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367663700 | 1 | 634 579 | 634 579 |
| | 1 | 230 158 | 230 158 |
| | 3 | 227 377 | 682 131 |
| | 6 | 186 041 | 1 116 246 |
| | 2 | 171 631 | 343 262 |
| | 2 | 167 389 | 334 778 |
| | 15 | 167 093 | 2 506 395 |
| | 5 | 161 094 | 805 470 |
| | 5 | 112 371 | 561 855 |



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Borettslaget Bogstadveien 39

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bogstadveien 39.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap for 2023<br>• Oppstilling over endring av disponible midler<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: K1UG0-3Z84E-PIS3M-GKP7L-5ESTF-0JBID

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K1UG0-3Z84E-PI53M-GKP7L-5ESTF-0JBID



PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
På vegne av: BDO AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-05-03 08:59:21 UTC*
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K1UG0-3Z84E-PI53M-GKP7L-5ESTF-0JBID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VEDLEGG



# VEDTEKTER
## for
## Borettslaget Bogstadveien 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22. januar 2007
Endret på ordinær generalforsamling 4. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 18. juni 2020
Endret på ordinær generalforsamling 30. juni 2021
Endret på ordinær generalforsamling 23. juni 2022
Endret på ordinær generalforsamling 17. april 2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 13. mai 2024

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Formål

1 Borettslaget Bogstadveien 39 er et andelslag/samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2 Borettslaget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f.eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne eller leies ut i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

3 Videre har borettslaget som formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

### 1.2 Forretningskontor

1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### 1.3 Ansvarsbegrensning

1 Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2.1 Andeler og andelseiere

1 Andelenes tilknyttede andelsnummer og pålydende verdi vises i nedenstående tabell. Borettslagets fellesutgifter fordeles etter leilighetenes oppføringskost, som vist i tabellen.

| Andelsnummer | Pålydende verdi | Oppføringskost |
|---|---|---|
| 1 | 3 800 | 47 422 |
| 2 | 2 700 | 33 192 |
| 3 | 3 300 | 38 332 |
| 4 | 2 900 | 34 489 |
| 5 | 3 800 | 46 849 |
| 6 | 2 700 | 33 192 |
| 7 | 3 300 | 38 332 |
| 8 | 2 900 | 34 428 |
| 9 | 3 800 | 46 849 |
| 10 | 2 700 | 33 192 |
| 11 | 3 300 | 38 332 |

| | | |
|---|---|---|
| 12 | 2 900 | 34 428 |
| 13 | 3 800 | 46 849 |
| 14 | 2 700 | 33 192 |
| 15 | 3 300 | 38 332 |
| 16 | 2 900 | 34 428 |
| 17 | 2 900 | 35 363 |
| 18 | 3 300 | 38 332 |
| 19 | 2 900 | 34 428 |
| 20 | 2 900 | 35 363 |
| 21 | 3 300 | 38 332 |
| 22 | 2 900 | 34 428 |
| 23 | 2 900 | 34 489 |
| 24 | 2 900 | 34 428 |
| 25 | 1 900 | 23 153 |
| 26 | 2 900 | 34 428 |
| 27 | 2 900 | 34 428 |
| 28 | 1 900 | 23 153 |
| 29 | 2 900 | 34 428 |
| 30 | 2 900 | 34 428 |
| 31 | 1 900 | 23 153 |
| 32 | 2 900 | 34 428 |
| 33 | 2 900 | 34 428 |
| 34 | 1 900 | 23 153 |
| 35 | 2 900 | 34 428 |
| 36 | 2 900 | 34 428 |
| 37 | 1 900 | 23 153 |
| 38 | 2 900 | 34 428 |
| 39 | 2 700 | 33 192 |
| 46 | 10 000 | 130 749 |
| | 123 100 | 1 486 559 |

2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Ingen kan ha eierandel i mer enn én andel, unntatt midlertidig, og maksimum 6 måneder, når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av leilighet, og den tidligere andelseieren skal ta den leiligheten han får ved byttet, i bruk som permanent bolig.

4 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne en andel sammen eller erverve en andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner, innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt.





5 Følgende juridiske personer kan til sammen eie en eller flere andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:
   a) stat, fylkeskommune og kommune
   b) selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
   c) stiftelse som har som formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
   d) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

6 I tillegg har juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 10 % av andelene.

7 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

8 En andelseier skal ved ervervelsen få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler samt sitt andelsbevis.

9 Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer, andelens pålydende verdi, andelseierens navn og angivelse av hvilken bolig som er knyttet til andelen.

**2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2 Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med kapittel 2.1 i disse vedtektene.

4 Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslagets styre. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

5 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

6 Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

8 Ved salg, bytte, overføring av andels- og borettsbevis, og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlings gebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

## 3 Forkjøpsrett

### 3.1 Forkjøpsretten

1 Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av andeler i borettslaget unntatt når det gjelder forsamlingssalen med tilhørende lokaler, eller i de tilfeller hvor forkjøpsrett følger direkte av loven.

2 Dersom forsamlingssalen og de tilhørende lokaler skal overdras til ny andelseier, har borettslaget ved styret, på vegne av de øvrige andelseierne i fellesskap, forkjøpsrett etter den til enhver tid gjeldende lov om borettslag.

### 3.2 Forkjøpsrettens frist og forutsetning

1 Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 21 dager etter at styret har mottatt skriftlig informasjon om at et bud på forsamlingssalen er akseptert. Etter denne tid faller forkjøpsretten bort.

2 Fristen på 21 dager gjelder under forutsetning av at styret, mellom 1 og 12 måneder før styret mottar skriftlig informasjon om at et bud er akseptert, har mottatt skriftlig informasjon om at forsamlingslokalene vil bli lagt ut for salg.

## 4 Borett og overlating av bruk

### 4.1 Boretten

1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2 Leilighetene skal kun benyttes til beboelse. Leilighetene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre beboere og ikke på en slik måte at gårdens omdømme skades.

3 Andelseier~~en~~ skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4 Andelseier~~en~~ må sørge for at det til enhver tid er adkomst til leilighetens sikringsskap, hovedkran og avløpssluk. Ventilasjonsluker må ikke tildekkes.

5 Det skal ikke oppbevares gjenstander i ~~nødutgangene~~ rømningsgangene og på brannbalkongene. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene.

6 Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

7 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4.2 Overlating av bruk (utleie/utlån)

1 Andelseier~~en~~ kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punktene 2–4 og 6–7 nedenfor.

2 Med styrets forhåndsgodkjenning kan andelseier~~en~~ overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom andelseieren selv eller dennes ektefelle, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller andelseierens eller dennes ektefelles fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

3 Andelseier~~en~~ kan ellers med styrets forhåndsgodkjenning overlate bruken av hele boligen dersom
a) andelseieren er en juridisk person
b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d) det gjelder bruksrett for noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd

4 Forhåndsgodkjenning kan i alle tilfellene nevnt i punktene 2 og 3 ovenfor bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

5 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om forhåndsgodkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til borettslagets styre, skal brukeren regnes som godkjent.

6 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten forhåndsgodkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

7 Uavhengig av om overlating av bruken krever styrets forhåndsgodkjenning (jf. punktene 2 og 3) eller ikke (jf. punkt 6), skal det opplyses om tidspunkt og varighet for utleien/utlånet og om leiers/låners navn og kontaktinformasjon – dersom utleien/utlånet er tenkt å vare én uke sammenhengende eller mer.

8 Det blir regnet som overlating av bruk dersom en eller flere eier en andel sammen, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen lenger.

9 Overlating av bruken reduserer ikke andelseier~~en~~s plikter overfor borettslaget.

10 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, jf. punkt 7.1.3.

## 5 Bygningsmessige arbeider

### 5.1 Bygningsmessige endringer er søknadspliktig til styret

1 En andelseier kan ikke uten videre foreta bygningsmessige endringer i eller ved leiligheten uten styrets forhåndsgodkjenning.

2 Andelseier~~en~~ plikter å søke styret på forhånd når han ønsker å foreta renoveringsarbeider som innebærer f.eks. fjerning eller flytting av vegger (også ikke-bærende), utskiftning av vinduer og entrédører, omlegging eller utskiftning av vannførende rør og utskiftning av sluk og membran. Denne søknadsplikten gjelder selv om arbeidene ikke er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

3 Andelseier~~en~~ må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assuranse-premier eller andre faste avgifter for eiendommen.

### 5.2 Endringer som krever styrets forutgående godkjenning

1 Endringer som er nevnt i punkt 5.1.2 ovenfor.

2 Endringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets

forutgående godkjenning. Dette gjelder f.eks. montering av private radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persienner og ventilasjons- og kjøleanlegg.

3 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**5.3 Endringer som ikke er tillatt**

1 Endringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

2 Det er ikke tillatt å kople motorisert ventilasjonsanlegg til gårdens luftekanaler. Dette gjelder også ventilasjonsanlegg med kullfilter.

**5.4 Endringer som berører felles verdier i sameiet**

1 Når andelseiere ønsker å gjennomføre endringer som berører felles verdier i sameiet, blir borettslaget som seksjonseier i sameiet berørt av sameiets vedtekter. Dette gjelder eksempelvis ved ombygginger der fyringsanlegg, vann og avløp eller bærende konstruksjoner berøres. Da kommer § 7 «Endringer innen seksjonene» i sameiets vedtekter inn i bildet. I slike eller lignende tilfeller kan borettslagets styre forutsette at andelseieren selv sørger for at borettslagets forpliktelser overfor sameiets vedtekter blir overholdt.

2 Ønsker en andelseier å gjøre endringer i boligen, som berører sameiets felles interesser, skal andelseier søke sameiets styre om godkjennelse. I slike tilfeller kan styret engasjere konsulentbyrå, advokatkontor eller andre for veiledning og arbeidsmessig avlastning i forbindelse med beslutningstøtte, kontrollfunksjoner og andre oppfølgingsbehov. Styret skal være oppdragsgiver, men kostnadene som påløper, skal bekostes av andelseieren som søker.

3 Hvis styret har grunn til å tro at det er gjort arbeider i leiligheten som gir økt risiko eller er til skade for gården, og styrets pålegg om utbedring ikke følges opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedring på andelseierens bekostning.

**5.5 Depositum**

1 Til fortløpende dekning av kostnader som påløper for de funksjoner som er nevnt i punkt 5.4.2, og for eventuelle arbeider som styret på andelseiers vegne har måttet besørge, jf. punktene 5.4.3, 5.6.1 og 5.6.3, kan styret sette som forutsetning for en eventuell godkjenning av ombyggingssøknad at andelseieren på forhånd har innbetalt et depositum på kr 50 000,- til egnet konto hos forretningsfører, alternativt direkte til sameiets konto.

2 Dersom ikke depositumet er innbetalt før styrets behandling av søknaden, kan styret velge å godkjenne søknaden under forutsetning av at depositumet innbetales snarest, og senest innen arbeidene påbegynnes.

3 Oppstår det grunn til å tro at styrets kostnader til oppfølging av de omsøkte arbeider blir av en slik størrelse at det gjenværende av depositumet gir mindre enn kr 25 000,- i margin for dekning av videre oppfølging, kan styret kreve depositumet økt med nye kr 50 000,-. Alternativt kan styret forlange arbeidene stanset.

4 Eventuelt overskytende beløp etter at de omsøkte arbeider er ferdigstilt,





skal – dersom det ikke foreligger uavklarte forhold mellom andelseier og styre – betales tilbake til andelseier uten ugrunnet opphold.

**5.6 Andelseiers ansvar for fellesområdene mens renoveringen pågår**

1 Ved renovering og oppussing er andelseier ansvarlig for at fellesområdene inne og ute blir holdt ryddige og rene mens arbeidet pågår. Eventuelle skader som i denne forbindelse blir påført fellesområdene, utbedres og bekostes av andelseieren. Hvis dette pålegget ikke er fulgt opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedringen på andelseierens bekostning. Tilsvarende gjelder i forbindelse med flytting.

2 Ved midlertidig oppbevaring av innbo og bygningsmaterialer i felles-områdene skal styret på forhånd forespørres for eventuell godkjennelse.

3 Kostnader i forbindelse med fjerning av avfall og hensatte gjenstander vil bli belastet ansvarlig andelseier.

**5.7 Bygningsmessige arbeider og brannvarslingsanlegget**

1 I forbindelse med oppussing og renovering har andelseier~~en~~ ansvar for midlertidig tildekking, utkopling eller demontering av detektorer og/eller andre enheter som er tilknyttet brannvarslingsanlegget. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget.

2 Utkoplinger på brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell, styret, eller person som disse har instruert. Utkoplingstiden skal holdes til et minimum, det skal legges en klar plan for når innkoplingen skal skje, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i den perioden utstyret er utkoplet, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

3 Demontering av utstyr tilknyttet brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell. All demontering skal på forhånd godkjennes av styret, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i perioden utstyret er demontert, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

4 Dersom en andelseier, dennes leietakere, gjester eller håndverkere på tross av bestemmelsene i underpunktene 2 og 3 ovenfor, utviser grov uaktsomhet og dette utløser unødige kostnader, blir disse kostnadene andelseierens ansvar.

## 6 Vedlikehold

**6.1 Sameiets ansvarsforhold vis-à-vis borettslaget**

1 Borettslaget representerer leilighetene og forsamlingssalen overfor sameiet. Det vises her til sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonsloven § 33 angående sameiets vedlikeholdsplikt i gården.

2 Disse vedtektene binder ikke sameiet, og overfor andelseierne skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdsselskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

**6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

1 ~~Den enkelte a~~Andelseier skal holde boligen og andre ~~rom og~~ arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiere som har privat(e) terrasse(r), er selv ansvarlige for å holde denne/disse fri for is og snø.

2 Andelseier skal vedlikeholde dører og vinduer innvendig, slik som hengsler, låser og lukkemekanismer. Dette gjelder også kranarmaturer og vannrør fra første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, servant, oppvaskkum, apparater og innvendige flater.

3 Andelseier må bruke og vedlikeholde våtrom på en slik måte at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som andelseieren plikter å vedlikeholde.

5 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til gårdens hovedledning.

6 Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

7 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9 Oppdager andelseier skade i boligen som gårdsselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

10 Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.

11 Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

### 6.3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt

1 Gårdsselskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal gårdsselskapet holde ved like. Gårdsselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, entrédører, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler.





4 Andelseier~~en~~ skal gi adgang til boligen, slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, ~~reparasjon~~ utbedringer og ~~utskiftning~~ fjerning av is og snø. Andelseier~~en~~ må uten krav på godtgjørelse finne seg i de ulemper dette måtte medføre. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier~~en~~ eller annen bruker av boligen.

### 6.4 Utbedringsansvar og erstatning

1 Fører en andelseiers mislighold til skade på gårdsselskapets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av gårdsselskapet.

2 I de tilfellene en skade oppstår og skadeforsikringssak opprettes som følge av at en andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht. punkt 6.2, eller at andelseieren ikke har sørget for nødvendig forebygging ved å sikre installasjoner i leiligheten, for eksempel vannstopper, må andelseier selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel. Alle forsikringsskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikringsselskapet.

3 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Gårdsselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

4 Gårdsselskapet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18 og eierseksjonsloven § 35.

## 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7.1 Felleskostnader

1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

2 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, jf. punkt 4.2.6.

### 7.2 Betaling av felleskostnader

1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

### 7.3 Borettslagets pantesikkerhet

1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

2 Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 8.1 Mislighold

1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.

### 8.2 Pålegg om salg

1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd.

2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 8.3 Fravikelse

1 Medfører andelseiers eller brukers framferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers framferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

2 Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 9 Årsregnskap og årsberetning

### 9.1 Årsregnskap og årsberetning

1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2 Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. juni.

3 Årsregnskap og årsberetning skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamlingen sendes per e-post eller vanlig post til alle andelseierne.

4 I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekning av tap.

5 Årsregnskapet og årsberetningen skal underskrives av styret.

### 9.2 Fullstendighetserklæring

1 Styreleder og forretningsfører skal underskrive på en fullstendighetserklæring, som sendes til revisor sammen med signert årsregnskap og årsberetning for å kunne motta revisors beretning.





### 9.3 Revisjonsberetning

1 Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

## 10 Revisjon

### 10.1 Revisor

1 Borettslagets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen.

2 Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

### 10.2 Revisors oppgaver

1 Revisor skal revidere den løpende bokførselen. Han skal videre påse at årsregnskapet er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

2 Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

### 10.3 Revisors godtgjøring

1 Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## 11 Styret

### 11.1 Styret

1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er ett år. Varamedlemmer velges også for ett år.

3 Styret skal velges av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

4 Et styremedlem kan, etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, fjernes før utløpet av funksjonstiden.

### 11.2 Styrets oppgaver

1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

3 Varamedlemmene skal gis anledning til å delta på styremøtene.
De skal ha møterett, men ikke møteplikt. De skal ha talerett, men ikke stemmerett – bortsett fra når de trer inn for et fraværende fast styremedlem.

4 Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.

5 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemmene skal underskrive protokollen, for at den og vedtakene skal være gyldige.

**11.3 Styrets vedtak**

1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

2 Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

3 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) økning av antall andeler eller det å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
- c) salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier
- d) opptak av lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

**11.4 Representasjon og fullmakt**

1 Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

2 Styret kan gi prokura.

## 12 Generalforsamlingen

**12.1 Myndighet**

1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**12.2 Tidspunkt for generalforsamling**

1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2 Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i punkt 1 ovenfor, som er senest 8 uker før





generalforsamlingen.

3 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret, med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

4 I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være angitt.

5 Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

**12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1 På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
- a) konstituering
  - 1) valg av møteleder
  - 2) opptak av navnefortegnelse
  - 3) valg av referent og av to personer til å undertegne protokollen
  - 4) spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- b) godkjenning av styrets årsberetning
- c) godkjenning av årsregnskapet inkl. disponering av årets resultat
- d) revisors beretning
- e) valg av revisor
- f) orientering om budsjett for inneværende år
- g) godtgjørelse til styret
- h) andre saker som måtte være nevnt i innkallingen
- i) valg av styremedlemmer og varamedlemmer

2 Årsberetning, årsregnskap og revisors beretning skal leses opp på generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

3 På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallingen til møtet, behandles.

**12.5 Møterett**

1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med tale-, forslags- og stemmerett.

2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

3 Framleiere av lagets boliger har rett til å være til stede på general-forsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

**12.6 Møteledelse og protokoll**

1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2 Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, hvor alle valg og vedtak føres inn. Ved møtets slutt underskrives protokollen av møtelederen, referenten og de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

**12.7 Stemmerett og fullmakt**

1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### 12.8 Vedtak på generalforsamlingen

1 Foruten saker som er nevnt i punkt 12.4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

3 Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

4 Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag, og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5 Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 13.1 Inhabilitet

1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av saker som medlemmet selv eller medlemmets nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på generalforsamlingen om avtale mellom borettslaget og en selv eller ens nærstående. Det samme gjelder avstemning om tildeling av ansvar, avstemning om pålegg av salg, eller avstemning om krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### 13.2 Taushetsplikt

1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.

2 Ovennevnte gjelder likevel ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 13.3 Mindretallsvern

1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre andelseiere eller borettslaget.

## 14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 14.1 Vedtektsendringer

1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av





generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene..

2 Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

### 14.2 Forholdet til borettslovene

1 Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende borettslagsloven.

## 15 Forsamlingssalen

1 For forsamlingssalen og tilhørende lokaler gjelder vedtektene på samme måte som for leilighetene – så langt det gir mening. Tilsvarende gjelder husordensreglene.

2 Forsamlingssalen og tilhørende lokaler kan kun benyttes som møte- og forsamlingslokaler. Andelseier må ikke ved bruken av sine lokaler genere gården og dens beboere med mer støy, lukt eller annet enn det som er absolutt nødvendig forbundet med regulær bruk av lokalene.

3 Andelseier plikter å erstatte enhver skade på eiendommen som er forårsaket av andelseiers eller leietagers besøkende. Andelseier eller dennes leietager har ikke krav på erstatning for skade voldt ved hendelige uhell og skjulte feil.

4 Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å etterkomme myndighetenes krav til forsamlingssalen og bruken av denne. Hvis myndighetenes krav medfører vesentlige forandringer, skal styret først godkjenne forandringene. Dersom forandringene blir til vesentlig ulempe for de øvrige andelseierne i gården, kan styret avslå søknad om godkjenning, og isteden tillate forandringer i bruken, slik at myndighetenes krav bortfaller.

5 Borettslaget og sameiet ved styrene har rett til uten godtgjørelse å benytte lokalene i 2. etasje til de årlige generalforsamlinger og årsmøter samt eventuelle ekstraordinære sådanne møter.

# Husordensregler
**for**
## Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39

## 1. Trygghet

**a) Dører**
Alle fellesdører skal holdes låst. Ingen som ikke har et lovlig ærend i gården, må slippes inn.

**b) Brannsikkerhet**
**Rømningsveiene**
Trappeoppgangene, rømningsgangene og brannbalkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Møbler, matter, tøy og lignende må ikke tørkes, luftes eller ristes her. Barn må ikke leke her. Når barn skal benytte heisen, skal det skje kun i følge med en voksen person. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene, verken mot Bogstadveien eller mot bakgården.

**Brannslokkingsapparater**
Alle leiligheter og næringsseksjoner skal være utstyrt med brannslokkingsapparater. Disse bør snus minst én gang i året for at pulveret ikke skal "krystalliseres" og forårsake tett dyse. Når pilen på måleren står på det grønne feltet, er trykket slik det skal være.

**Brannalarmanlegget**
Ved utløst forvarsel skal det stedet som har utløst forvarselet, kontrolleres før forvarselet avstilles og anlegget tilbakestilles.

I forbindelse med oppussing og renovering har andelseieren/seksjonseieren ansvar for enten å dekke til de utsatte detektorene eller å sørge for at styret kobler dem ut eller autorisert personell demonterer dem. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget. Utkoblingstiden skal holdes til et minimum, og det skal i den perioden utstyret er utkoblet, benyttes andre brannforebyggende tiltak, for eksempel røykvarslere eller brannvakt.

Demontering av utstyr som er tilknyttet brannalarmanlegget, skal utføres kun av autorisert personell.

## 2. Trivsel

**a) Støykilder**
**Radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter**
Det skal vises hensyn ved bruk av radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy fra slike lydkilder skal ikke forekomme mellom klokka 23.00 og klokka 09.00 på hverdager og mellom klokka 24.00 og klokka 10.00 i helger / på helligdager.

**Støyende verktøy**
Støyende verktøy og lignende skal ikke benyttes mellom klokka 22.00 og klokka 08.00 på hverdager og mellom klokka 22.00 og klokka 10.00 i helger / på helligdager.

**Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet**
Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom klokka 22.00 og klokka 08.00.



**b) Dyrehold**
Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for naboene.

## 3. Orden og ryddighet

**a) Fellesarealene**
Kjelleren, loftet, gårdsplassen og de øvrige fellesarealene skal holdes ryddig og i orden. Sykler skal parkeres i stativene på gårdsplassen eller i sykkelrommet i kjelleren. Stativene på gårdsplassen er først og fremst ment for de som bruker sykkelen jevnlig. Sykler som ikke er i bruk, bør plasseres i kjelleren eller fjernes. Barnevogner som er i daglig bruk, kan stå i fellesarealene, men ikke i trappeavsatsene. Eierne bør vise hensyn ved å plassere vognene slik at de er til minst mulig hinder for passasje. Ski og annet sportsutstyr kan plasseres i sykkelrommet i kjelleren. Øvrige gjenstander som blir funnet hensatt i fellesarealene, vil bli kastet. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i bakgården.

**b) Avfallshåndtering**
Avfall skal sorteres og kastes i henholdsvis restavfalls- og papirkonteinere i bakgården. Avfall som ikke er restavfall og papiravfall, er den enkelte selv ansvarlig for å frakte til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Slikt avfall skal ikke under noen omstendigheter plasseres verken i kjelleren, på loftet, på gårdsplassen eller i de øvrige fellesarealene.

**c) Takterrassen**
Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Det er viktig at takterrassen ikke blir forlatt før varmen i griller og askebeger er slukket. Det er også viktig at løse gjenstander som bord, stoler og parasoller sikres etter bruk, slik at de ved kraftig vind ikke blåser over det forholdsvis lave rekkverket.

**d) Vinduene på loftet og i trappeoppgangene**
Vinduene må holdes lukket når det regner og snør – og på nattetid.

**e) Belysning**
Etter bruk skal lys i kjelleren, på loftet og på takterrassen slukkes.

**f) Navneskilt på postkassene og ringeklokkene**
Skiltene på postkassene og ringeklokkene ved inngangsdøra skal være ensartede. Ta kontakt med styret når du har behov for nytt eller oppdatert skilt.

## 4. Vaskerom og tørkerom

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom klokka 22.00 og klokka 08.00. Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Vinduene på tørkeloftene skal holdes lukket i fyringssesongen.

## 5. Skader og kostnader

Som andelseier/seksjonseier er hver enkelt – etter vanlige rettsregler – økonomisk ansvarlig for skade vedkommende måtte påføre felles eiendom. Også når en andel/seksjon leies ut, er det andelseieren/seksjonseieren som er ansvarlig for skade leietager måtte påføre eiendommen.

## 6. Generelt

Det er lov å ta tak i ting, selv om det ikke står noe sted at akkurat *du* er ansvarlig for dette. Dersom alle tar i et tak når det behøves, blir det å leve sammen i Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39 både bedre og hyggeligere for alle.

– – –

*Vedtatt på ordinær generalforsamling i borettslaget 28.04.1999.*
*Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2015.*
*Endret på ordinær generalforsamling 18.06.2020.*
*Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.2024.*

*Vedtatt på ordinært årsmøte i sameiet 28.04.1999.*
*Endret på ordinært årsmøtet 20.04.2015.*
*Endret på ordinært årsmøte 22.06.2020.*
*Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024.*



# PROTOKOLL

# 2024



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 13.05.2024 kl. 17:00 - B - salen, Jehovas Vitner 2. etasje .

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bogstadveien 39

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 9 andelseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Knut Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Pernille Matzau Rugtveit valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.



### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2024

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å øke styrehonoraret til kr. 90 000,-

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 90 000,-

## 4. Forslag

### 4.1 Forslag fra styret om reviderte vedtekter

Se vedlegg

**Vedtak:**
*Forslaget ble vedtatt enstemmig.*

### 4.2 Forslag fra styret om reviderte husordensregler

Se vedlegg

**Vedtak:**
*Forslaget ble vedtatt enstemmig.*

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Rita Olsen Wiik (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**
Rita Olsen Wiik ble valgt som styreleder for 1 år.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Frank Søndergaard, Knut Jarle Wiik og Pernille Matzau Rugtveit.

Frank Søndergaard og Knut Jarle Wiik stiller til gjenvalg for 1 år.

Nytt styremedlem som stiller til valg for 1 år: Marius Huse.

**Vedtak:**
Frank Søndergaard og Knut Jarle Wiik gjenvalgt for 1 år.

Nytt styremedlem valgt for 1 år: Marius Huse.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Stein Rugtveit og Christine Krugerud.

Nye varamedlemmer som stiller til valg for 1 år: Christian Farestveit og Melisa Tutun.

**Vedtak:**
Christian Farestveit og Melisa Tutun ble valgt for 1 år.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:50

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Rita Olsen Wiik

Styremedlem, Knut Jarle Wiik
Styremedlem, Marius Huse.
Styremedlem, Frank Søndergaard
Varamedlem, Melisa Tutun
Varamedlem, Christian Farestveit



Protokoll for Borettslaget Bogstadveien 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Knut-Arne Eriksen (sign.) | 30.05.2024 |
| Protokollvitne | Pernille Matzau Rugtveit (sign.) | 28.05.2024 |

GNR. 215 BNR. 20

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 23.1.1932 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår for Oslo kommunes festeforhold:

## § 2.
## Festetiden.

Festetiden ~~skal være~~ forlenges med 40 år ~~og~~ regnet fra 15.6.1982 ~~Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.~~

## § 3.
## Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 42.996,- beregnet etter 6 pst. av grunnprisen kr. 1.000,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

## § 4.
## Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

## § 5.
## Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~oppførelse av~~ tomt for påstående våningshus

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

## § 6.
## Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å føreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

## § 7.
## Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

## § 8.
## Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

## § 9.
## Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

## § 10.
## Fremleie og fremlån m.v.

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

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

## § 11.
## Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

## § 12.
## Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

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

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

## § 13.
## Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkiennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til retterpangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

## § 14.
## Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

## § 15.
## Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

## § 16.
## Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. _____ ved festekontraktens underskrift.

## § 17.
## Ikrafttreden.

Disse bestemmelser ~~Festekontrakten~~ undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, ~~feller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene~~. anses festeforholdet for utløpt.

## § 18.
## Voldgiftsrett.

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

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

**Særbestemmelser:**

**Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:**

1. **Festekontrakten ikke utløpe selv kortere festetid av avtalt.**
2. **Tomta ikke kunne forlanges ryddet.**
3. **Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.**
4. **Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.**

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den

Borettslaget
Bogstadveien 39
Sak fester: 39

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligdirektøren
Halvor Fossum

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1: .....
Født: .....
Adr: .....

2: .....
Født: .....
Adr: .....

Einar Bjørnstad

Oslo kommune
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**

Stein A. Rugtveit

Dato: 30.01.2019

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbeh: | Arkivkode: |
|---|---|---|---|
| | 12/83-19/3424 (Oppgis ved henv.) | Anita Bliksvær, 21 80 21 80 | 173 |

**FESTEFORHOLDET FORLENGES ETTER UTLØP**
**BOGSTADVEIEN 39 A-G/SCHULTZ`GATE 1-3, GNR./BNR. 215/20**

Vi viser til e-post mottatt den 30.01.2019 hvor du ber om en bekreftelse på at festeholdet mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune vil bli forlenget etter utløp.

**Festetiden**
Festekontrakten utløper 14.06.2022.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15.06.2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
EHF 9908:874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Bogstadveien 39

c/o OBF ASPostboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: 04.05.2020 |
|---|---|---|---|
| | 20/13866 | Anita Bliksvær | |

## Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

**Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 215/20**
Vi viser til festekontrakt tinglyst 21. mars 1984 mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune.

**Forlengelse av festeforholdet**
Festekontrakten mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune for gnr./bnr. 215/20 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 15. juni 1982 med 40 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 14. juni 2022.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. juni 2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

**Regulering av festeavgift**
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 15. juni 2022.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 15. juni 2012.

Ny årlig festeavgift fra 15. juni 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 131 000. Endringen i konsumprisindeksen per 15. juni 2012 – 15. juni 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. juli 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Sameiet Bogstadveien 39 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Oslo kommune**

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

**Er noe uklart?**
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

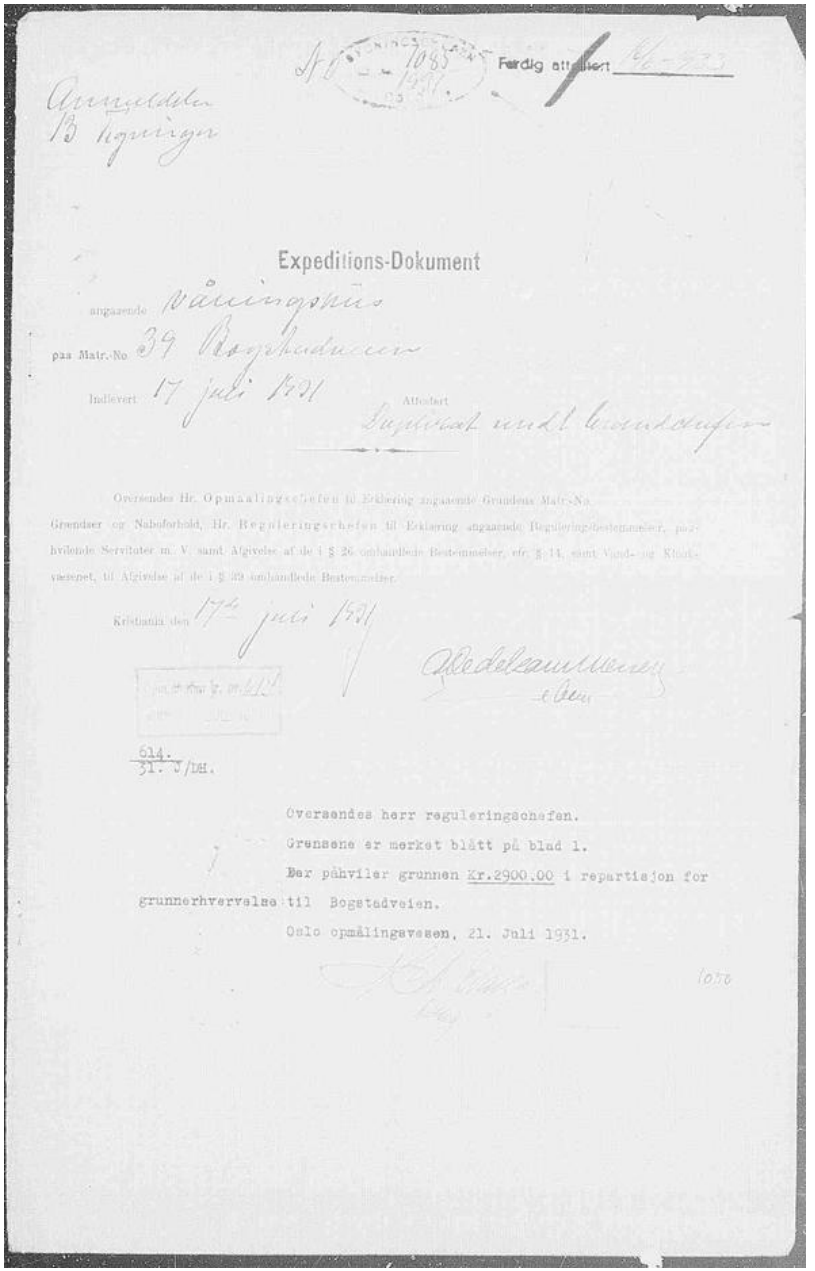
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Oslo kommune**

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



Ferdig attestert

Anmeldelse
B nguinger

## Expeditions-Dokument

angaaende Påvisningsskjøn

paa Matr.No 39 Bogstadveien

Indlevert 17 juli 1931

Attesteret Expedert med Grundavgift

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. v. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17de juli 1931

Akkedelsavdelingen
i Oslo

614.
31. J/bH.

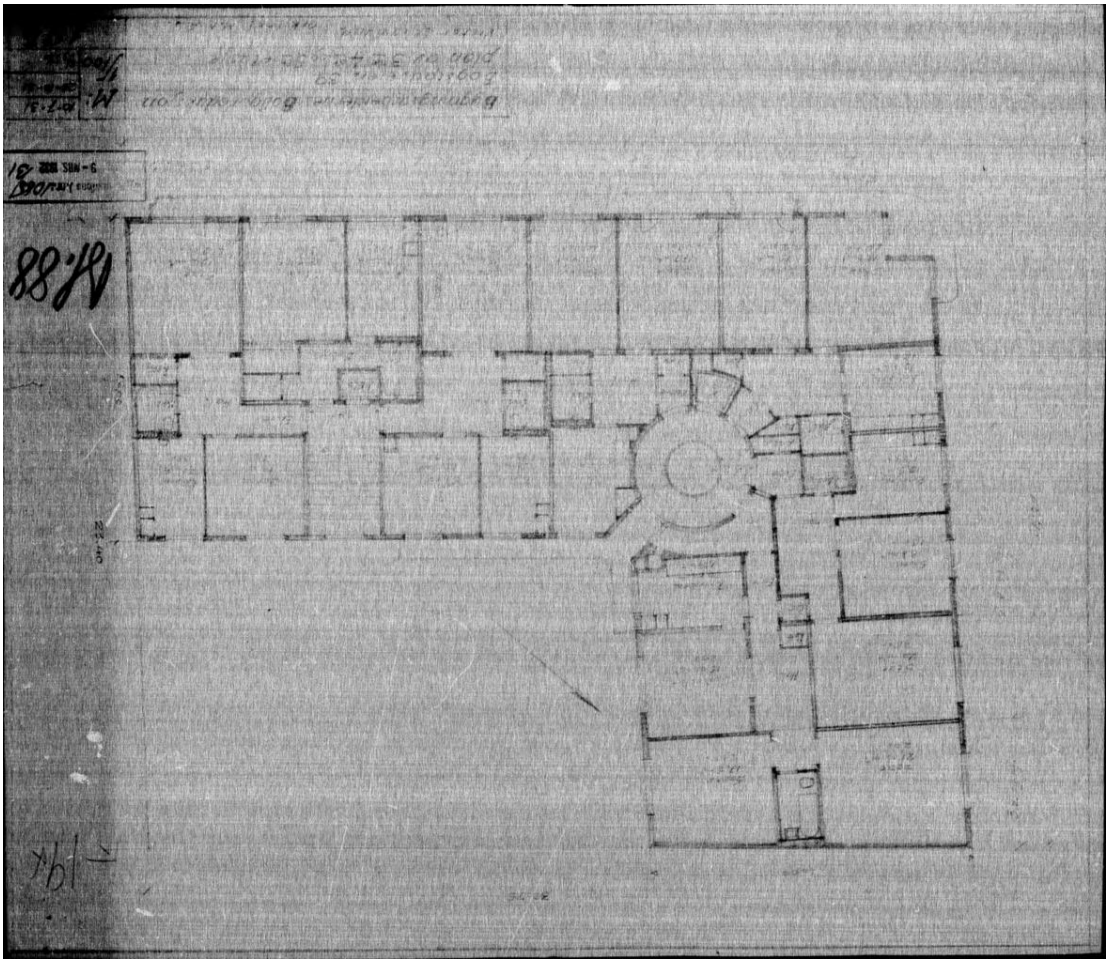
Oversendes herr reguleringssjefen.

Grensene er merket blått på blad 1.

Der påhviler grunnen Kr.2900.00 i repartisjon for grunnerhvervelse til Bogstadveien.

Oslo opmålingsvesen, 21. Juli 1931.

1050



Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

18.FEB.85 009819

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

BYSKRIVEREN I OSLO

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Eiendom | Gnr. 215 | Bnr. 20 | Fnr. | Kommune OSLO | |
| 2. Eier | Navn BORETTSLAGET BOGSTADVN. 39 | | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| 3. Begjæring | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | | |
| 4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) ☒ 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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>☒ bruksenhetenes areal<br>eller<br>☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | | |
| 5. Tegninger m. v. | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>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). | | | | |

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83



## 6. Fordelingsliste

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 4810 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | N | 60 | 21 | | |
| 2 | N | 55 | 22 | | |
| 3 | N | 95 | 23 | | |
| 4 | N | 53 | 24 | | |
| 5 | N | 87 | 24 | | |
| 6 | N | 294 | 26 | | |
| 7 | N | 532 | 27 | | |
| 8 | SB | 3634 | 28 | | |
| 9 | | | 29 | | |
| 10 | | | 30 | | |
| 11 | | | 31 | | |
| 12 | | | 32 | | |
| 13 | | | 33 | | |
| 14 | | | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 4810 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

## 7. Supplerende tekst

SAMEIET FORBEHOLDES PANTERETT FOR KR. 30.000,- I HVER SEKSJON TIL DEKNING AV FELLESUTGIFTER. DENNE PANTERETT SKAL HA PRIORITET ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST OG ER UTEN OPPTRINNSRETT.

Dato: 4.5.84

Sted: OSLO

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

BORETTSLAGET BOGSTADVN. 39

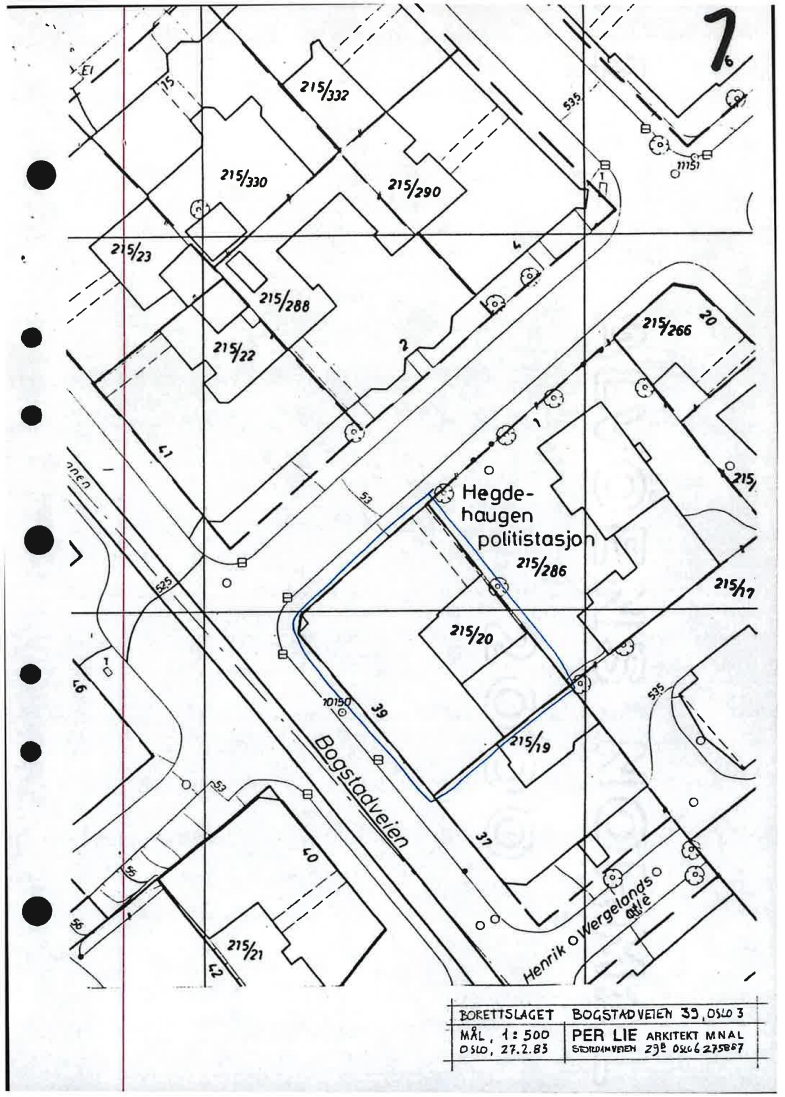
Tom Axelsen — Lilian Kongshavn

TOM AXELSEN — LILIAN KONGSHAVN

Dokumentet returneres til:

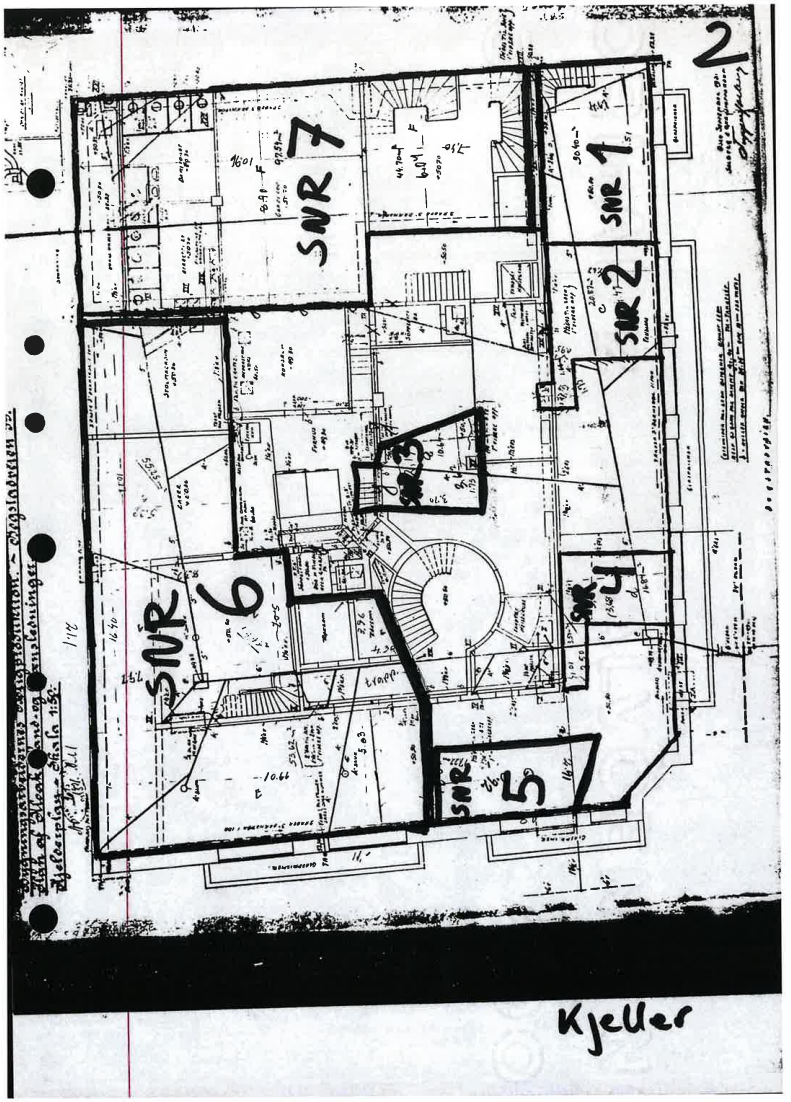
| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| ADV. PER TANGEN | KR. AUGUSTSGT. 19 0250 OSLO 1 | 201108 |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52

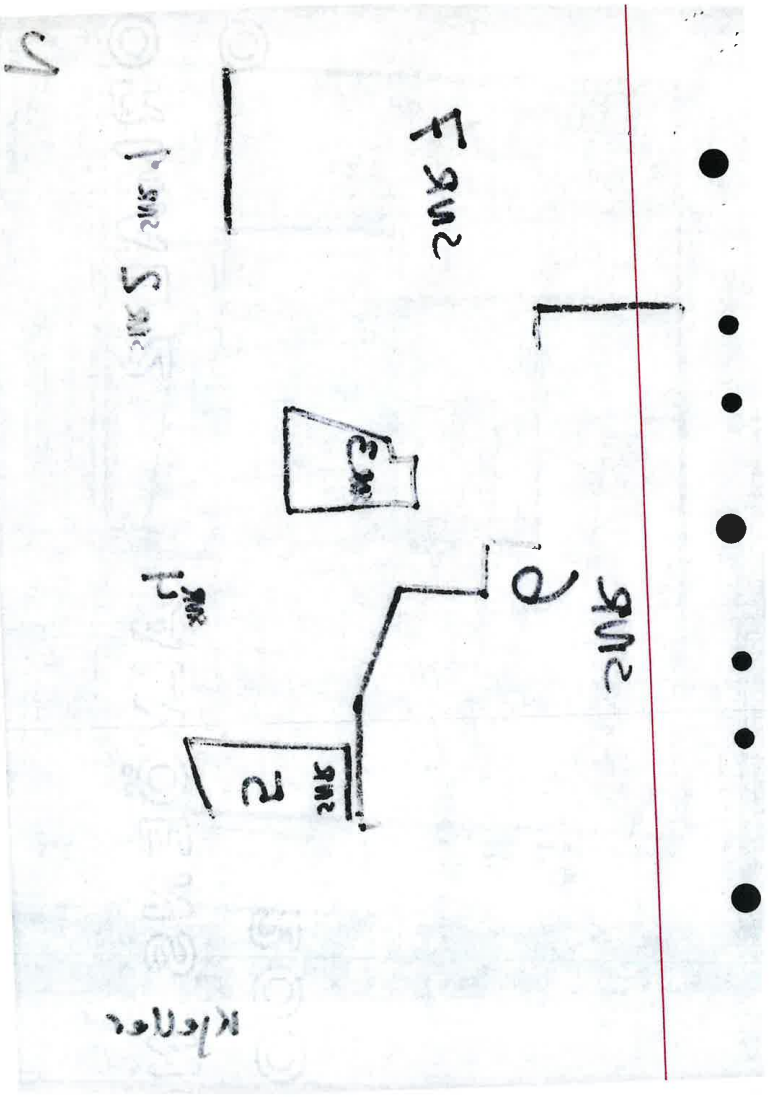




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52

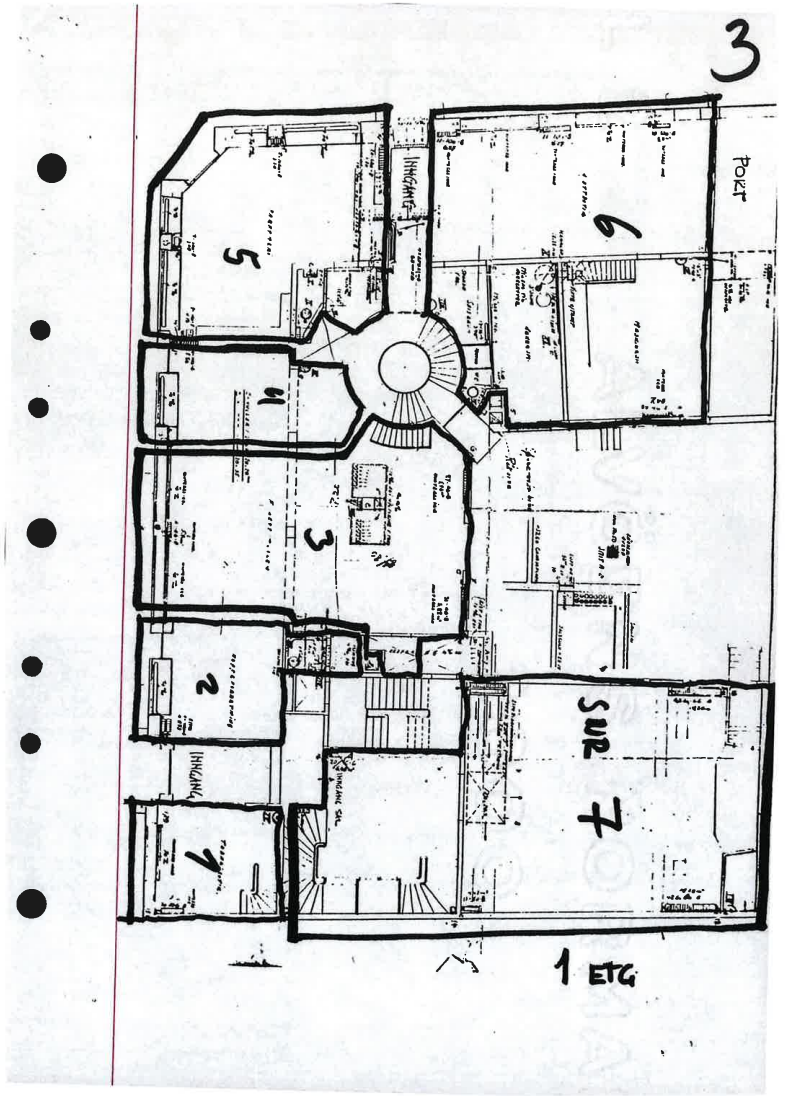
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52

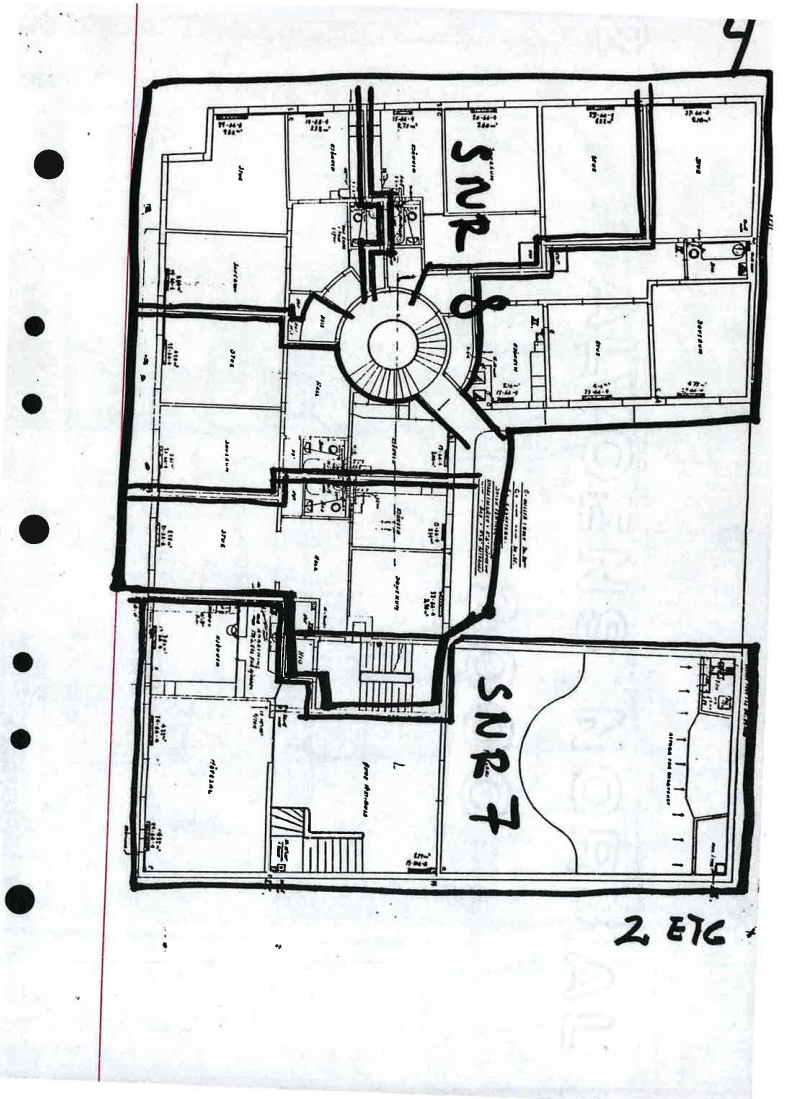

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52

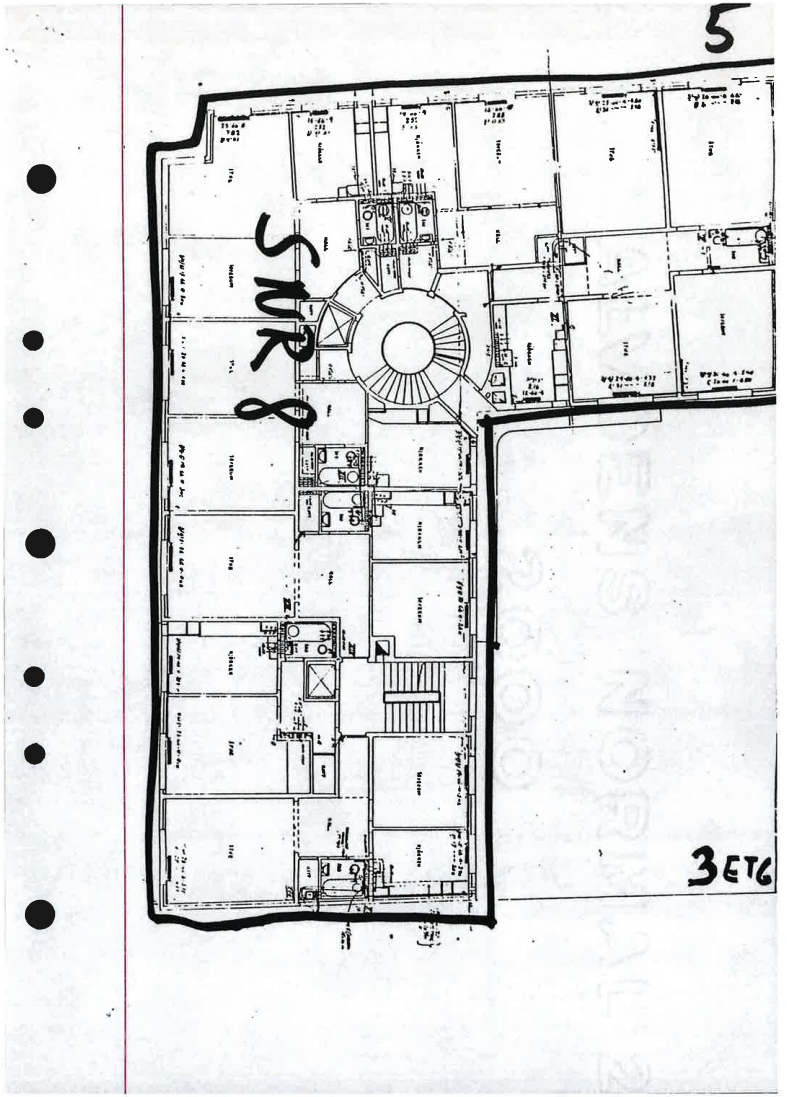
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52

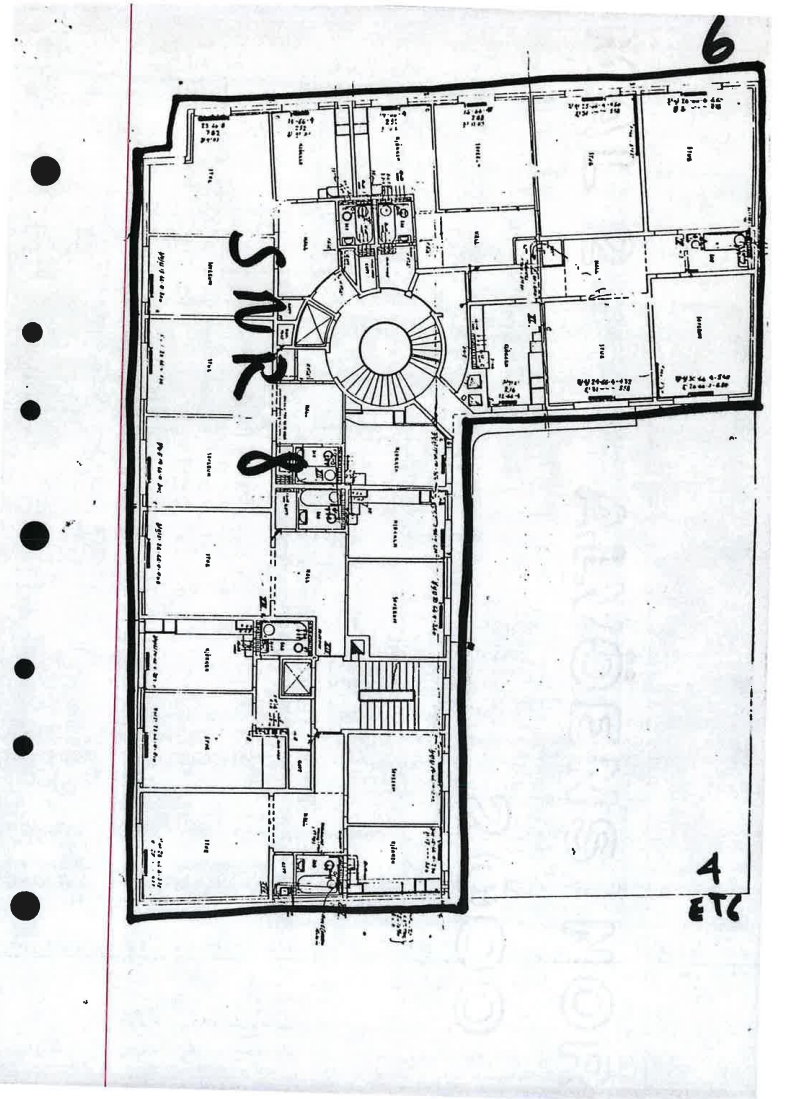

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52
Side 9 av 15

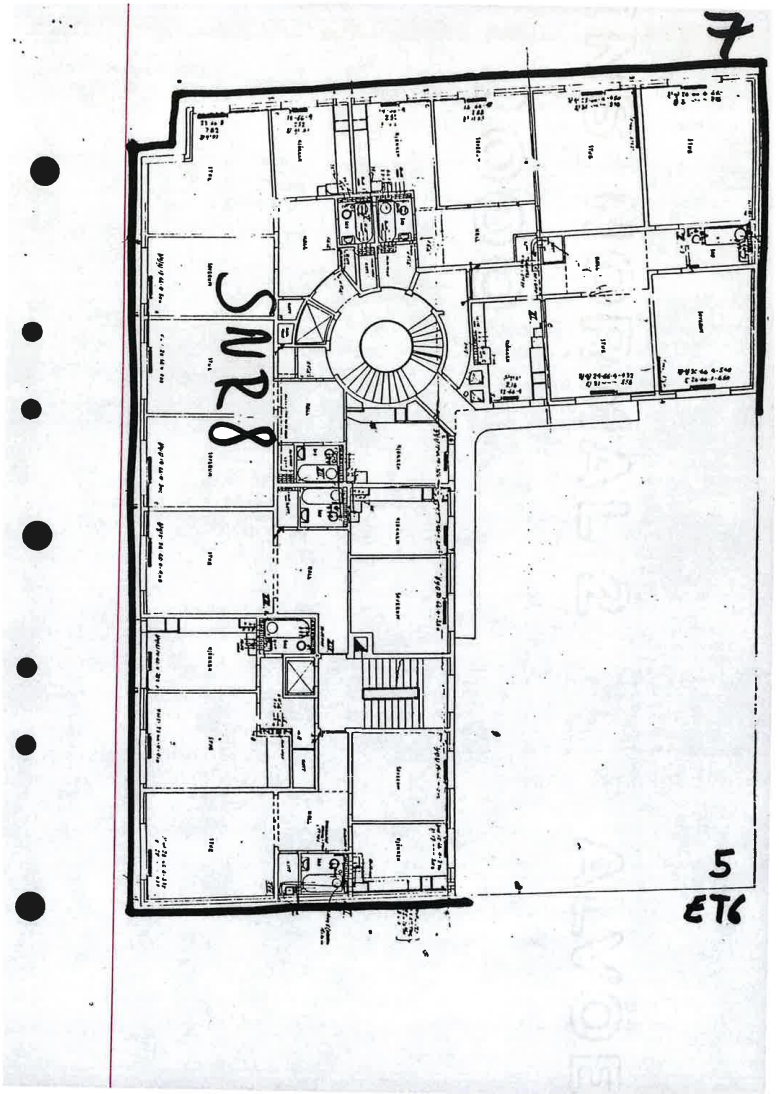



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52
Side 10 av 15



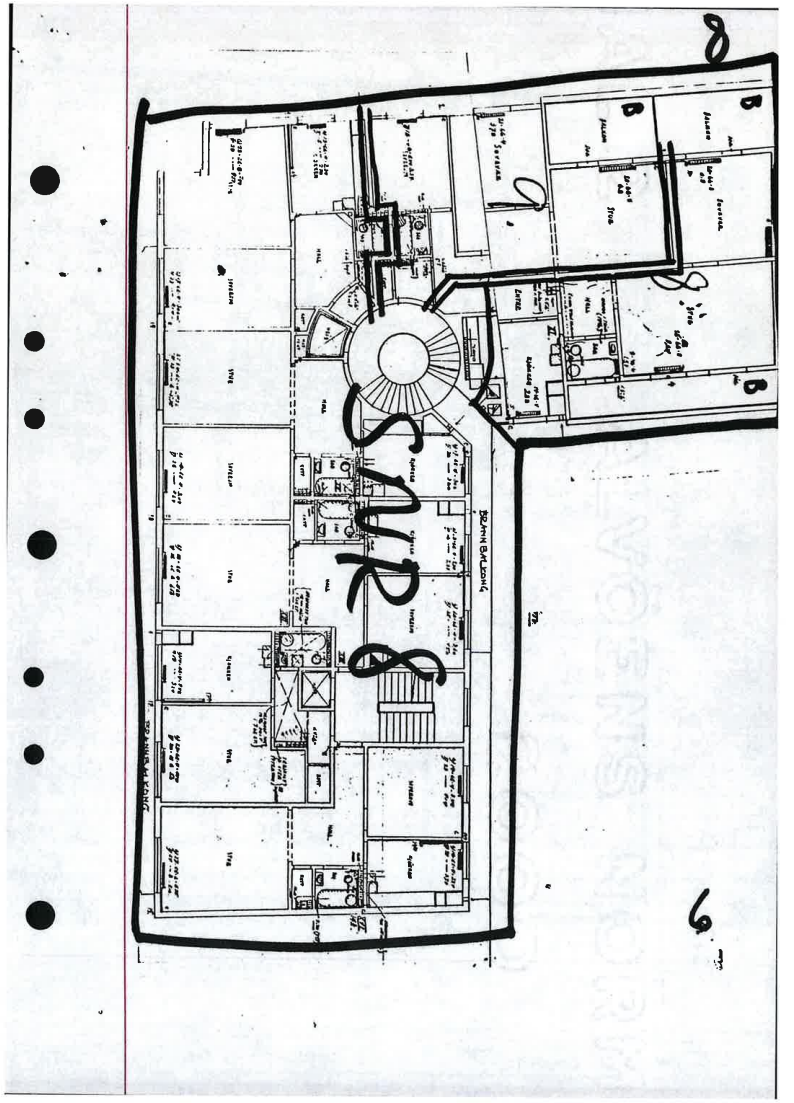
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52





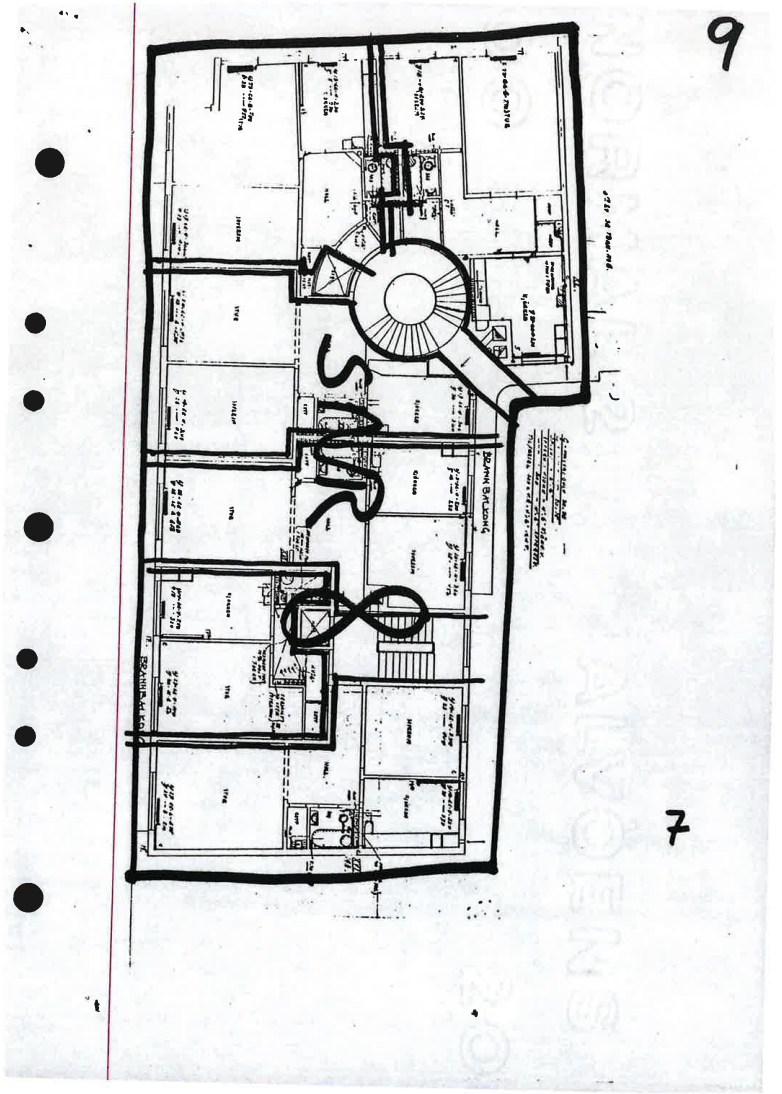

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52





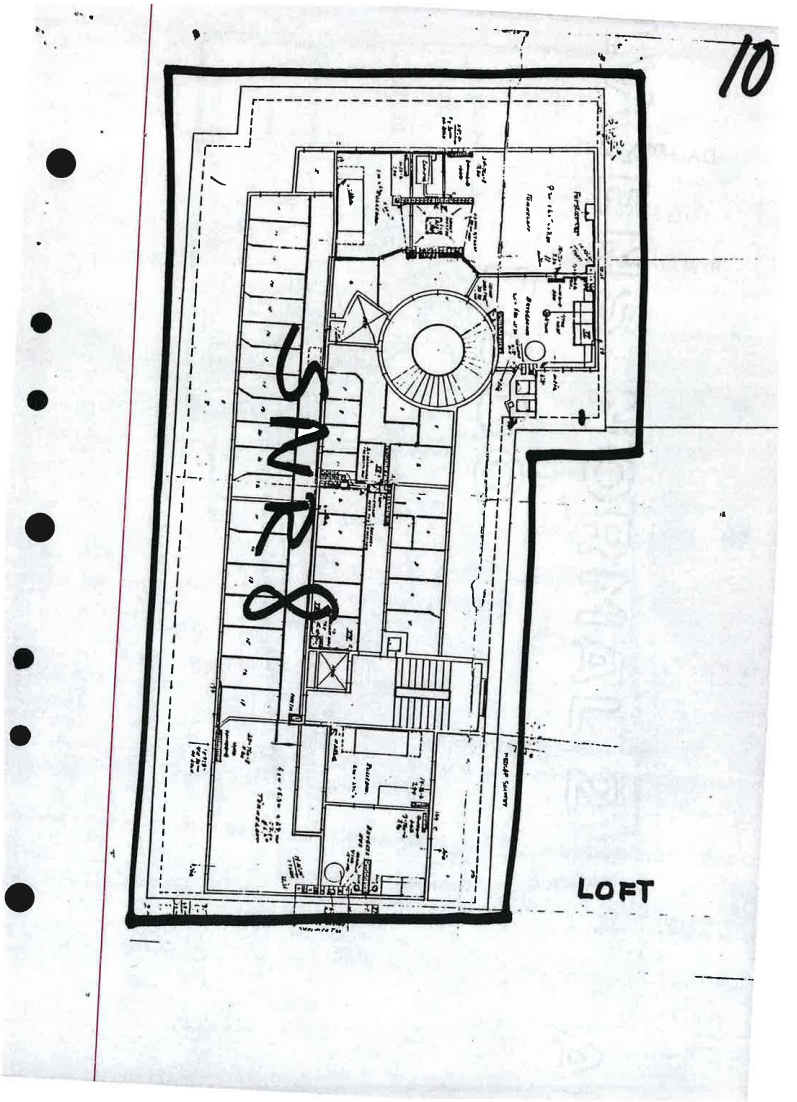
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9819/105
Uthentet 2024-11-20 11:52



01

DAGBOKFØRT

18.FEB.85 009819

BYSKRIVEREN I OSLO

# Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614743276
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 985907587 | SAMEIET BOGSTADVEIEN 39 | | c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO |
| 955250559 | BORETTSLAGET BOGSTADVEIEN 39 | | c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO |
| 160851 | MØLLEN ELISABETH K ANDAL | H0101 | Skoklefald terrasse 57, 1452 NESODDTANGEN |
| 919110244 | OCTOPUS EIENDOM II AS | | c/o Frognerbygg AS, Drammensveien 127, 0277 OSLO |
| 924548185 | OKAMO BOGSTADVEIEN 39 AS | | Thomas Heftyes gate 42D, 0264 OSLO |
| 810703342 | OCTOPUS EIENDOM AS | | c/o Frognerbygg AS, Drammensveien 127, 0277 OSLO |
| 991409580 | HEFFCO EIENDOM AS | | Postboks 198 Vinderen, 0319 OSLO |

**Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 215 | 20 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 04. 04. 2024
Kjetil Enger

Doknr: 1295749 Tinglyst: 08.04.2024
STATENS KARTVERK

08.03.2024 14:44

Side 1 av 1



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 04.04.2024
Kjetil Enger

# Søknad om reseksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO | 48058192 KJETIL Enger |

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
|---|---|---|---|
| Rita Olsen Wiik, styreleder i Sameiet Bogstadveien 39 | 210662 39281 | 985 907 587 | 99 49 52 99 |

| Adresse | Postnummer | Poststed |
|---|---|---|
| Fuglehauggata 14 | 0260 | OSLO |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 215 | 20 | |

**3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))**

| Seksjonsnummer | Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|---|
| 3 | 810 703 342 | Octopus Eiendom AS | 1/1 |
| 5 | 919 110 244 | Octopus Eiendom II AS | 1/1 |
| 6 | 160851 35639 | Elisabeth Møllen | 1/1 |
| | 985 907 587 | Sameiet Bogstadveien 39 | |
| 2 | 991409580 | Heffco Eiendom AS | 1/1 |
| 4 | 924548185 | Okamo Bogstadveien 39 AS | 1/1 |
| 7 | 955250559 | Borettslaget Bogstadveien 39 | 1/1 |

**4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjonsnummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 3 | N | 95 | B |
| 5 | N | 87 | |
| 6 | N | 294 | |
| 2 | N | 55 | |
| 4 | N | 53 | |
| 7 | N | 532 | |
| | | Nevner = 4810 | |

Rettet opp etter avtale med Rita Olsen Wiik og Knut Jarle Wiik 23.2.2024
Kjetil Enger

Dato 25.09.2023 | Innsenderens underskrift Rita Olsen Wiik

Rettet opp etter avtale med Rita Olsen Wiik og Kristi Engeset 23.02.2024

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 3 overføres til fellesareal. Del av fellesareal innlemmes i seksjon 3
Innvendig trapp i seksjon 3 erfjernet og kjellerarealet for seksjon 3 endres til
tilleggsareal for seksjon 3
Del av seksjon 5 overføres til fellesareal. Del av fellesareal innlemmes i seksjon 5
Del av seksjon 6 overføres til fellesareal. Del av fellesareal innlemmes i seksjon 6
Del av seksjon 4 overføres til fellesareal. Del av fellesareal innlemmes i seksjon 4
Del av fellesareal innlemmes i seksjon 2.
Del av fellesareal innlemmes i seksjon 7.
Ingen endring i sum teller/nevner

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 25.09.2023 | Rita Olsen Wiik |





**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**11. Underskrifter**

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| 3 | Oslo 7/12-23 | | MARTIN RUSTØY |
| 5 | Oslo 7/12-23 | | MARTIN RUSTØY |
| 6 | Oslo 12/12-23 | | ELISABETH MØLLEN |
| 2 | Oslo, 06.12.23 | | LARS HEFFERMEHL |
| 4 | Oslo, 10.01.24 | | OLE EIKELAND |
| 7 | Oslo 08.12.2023 | Rita Olsen Wiik | RITA OLSEN WIIK |
| 7 | Oslo, 11.01.2024 | | FRANK SØNDERGAARD |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 25.09.2023 | Rita Olsen Wiik |

## 12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo, 25.09.2023 | Rita Olsen Wiik | RITA OLSEN WIIK |
| Oslo, 25.09.2023 | | KNUT JARLE WIIK |
| Oslo 25.09.2023 | | ERIK ONARHEIM STORM |

## 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| | | | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| | | | |

## 14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

## 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo kommune | 215 | 20 | | 2, 3, 4, 5, 6, 7 |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 7.3.24 | | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 25.09.2023 | Rita Olsen Wiik |





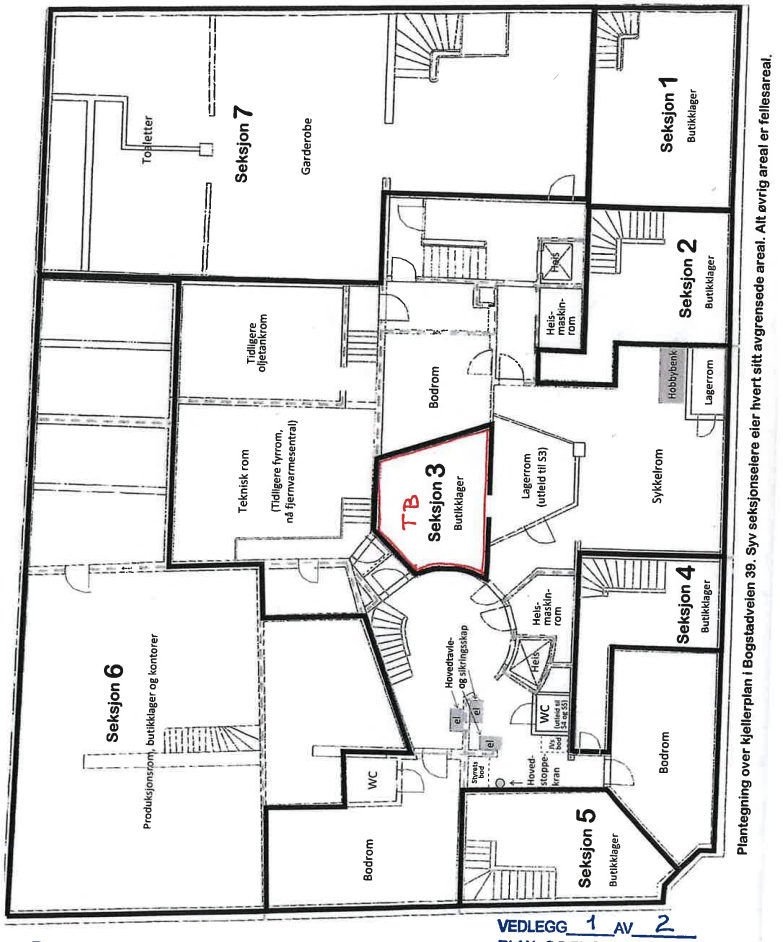
## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 25.09.2023 | Rita Olsen Wiik |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1295749/200
Uthentet 2024-11-20 11:01

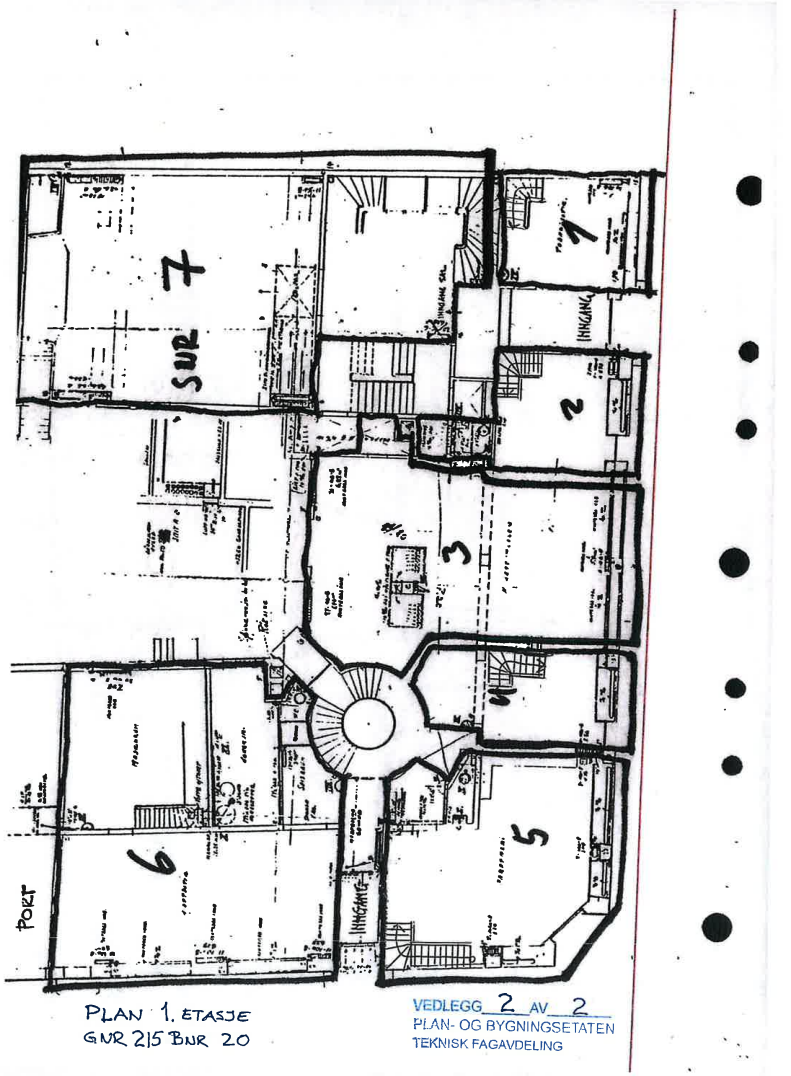




Plantegning over kjellerplan i Bogstadveien 39. Syv seksjonselere eier hvert sitt avgrensede areal. Alt øvrig areal er fellesareal.

PLAN KJELLER
GNR 215 BNR 20

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1295749/200
Uthentet 2024-11-20 11:01


PLAN 1. ETASJE
GNR 215 BNR 20

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes

Dato: 12.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505495
41464/ NINOS@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 20

Vi viser til bestilling av 20250212 for SCHULTZ? GATE 1.

**GNR. 215 BNR. 20**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1892.

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

**717 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

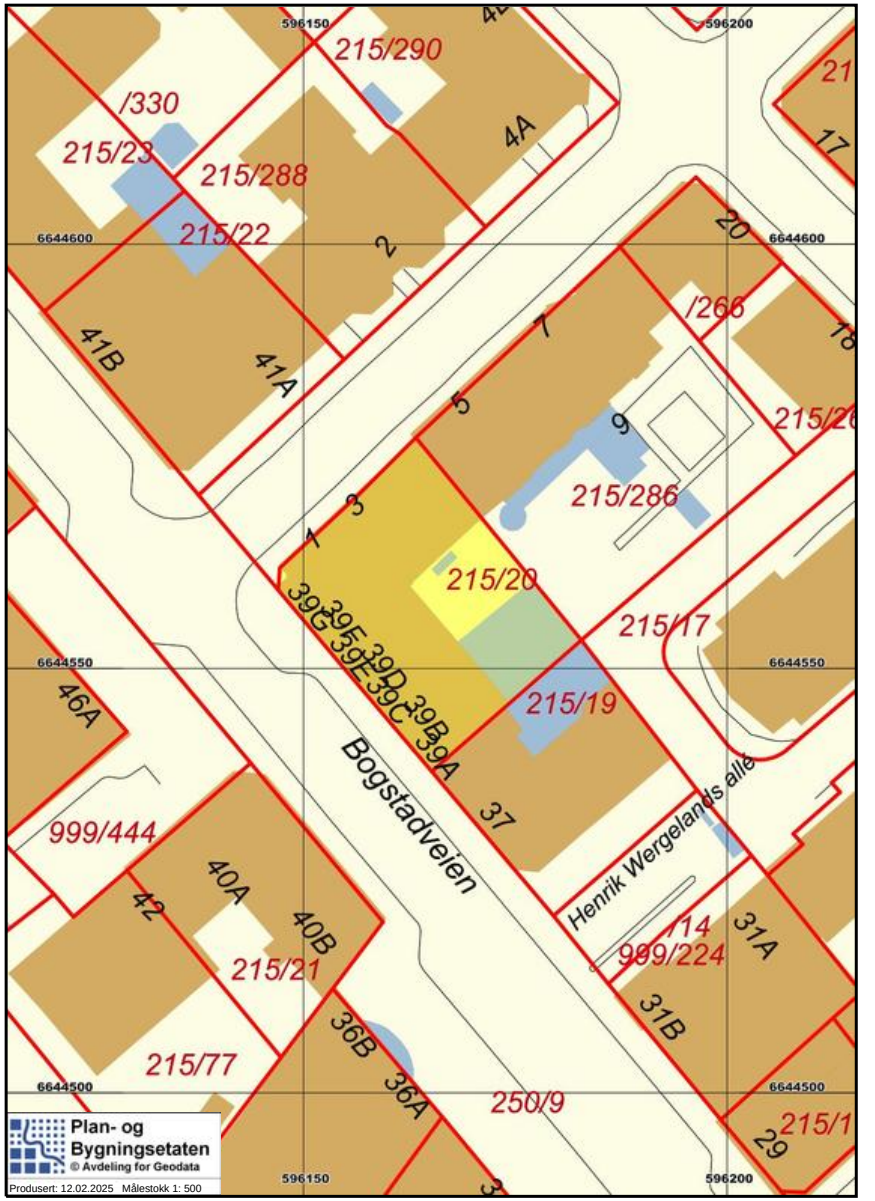
Kristin Tveit
Enhetsleder

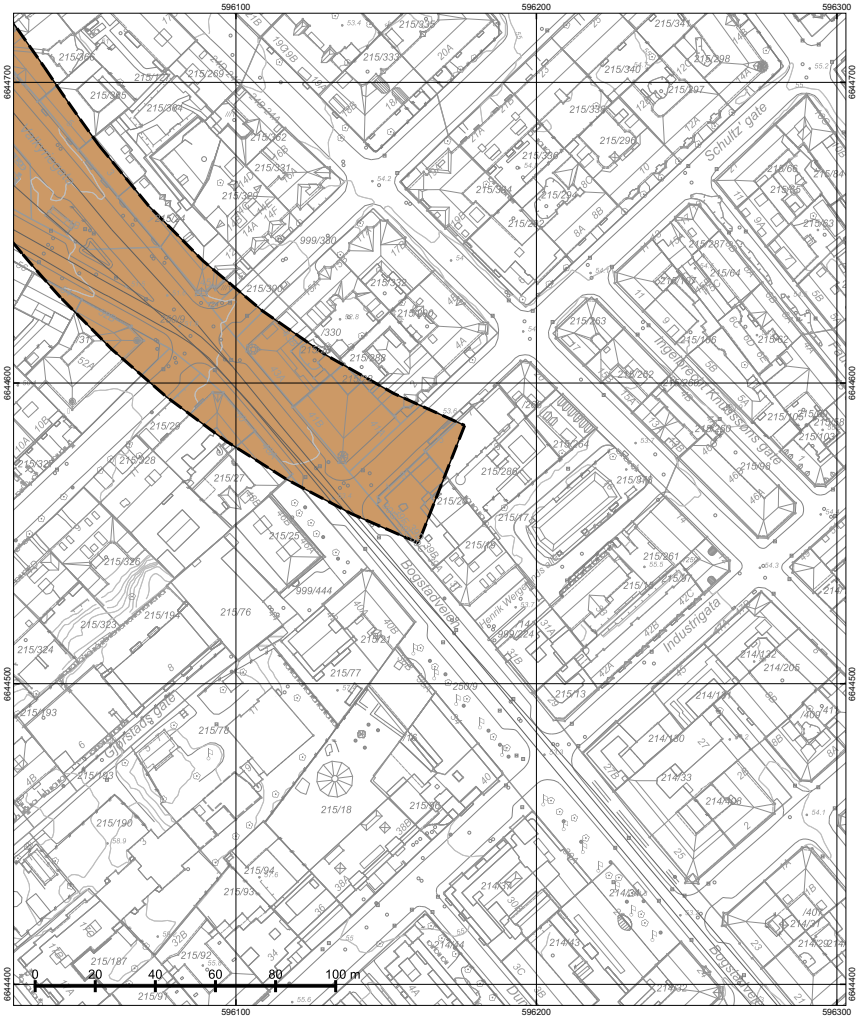
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

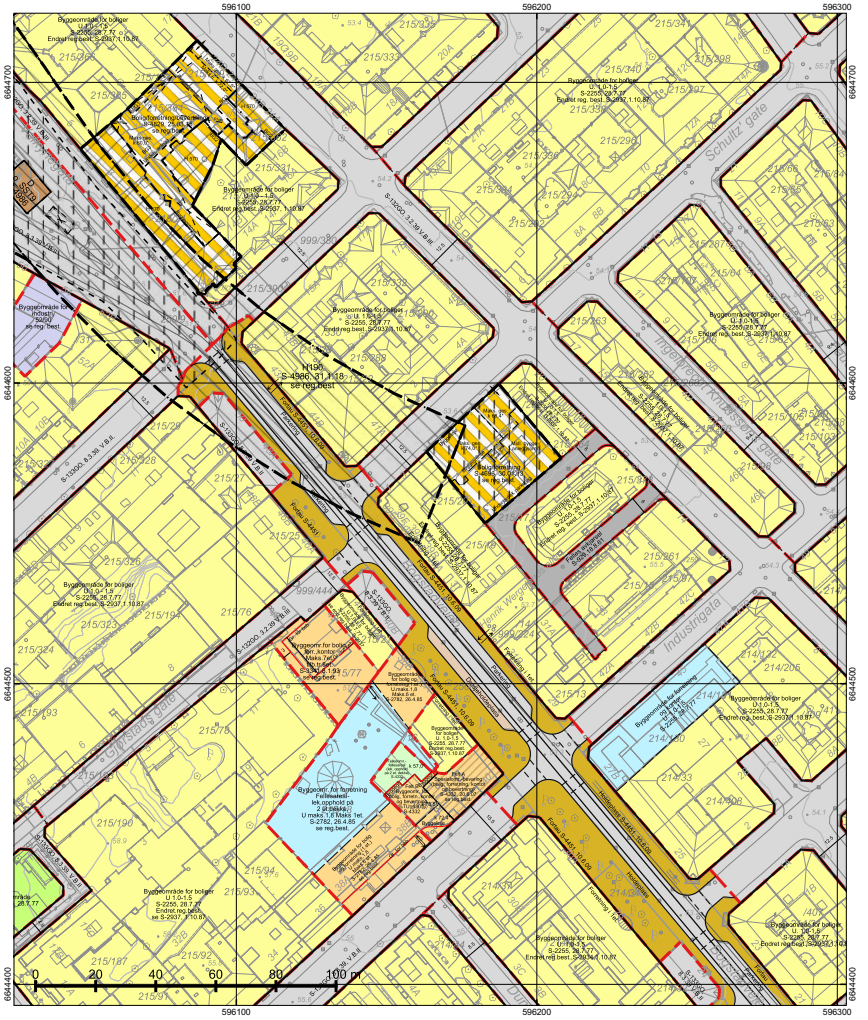
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138406/ 86505495
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: SCHULTZ' GATE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/20

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138406/ 86505495
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: SCHULTZ' GATE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/20

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

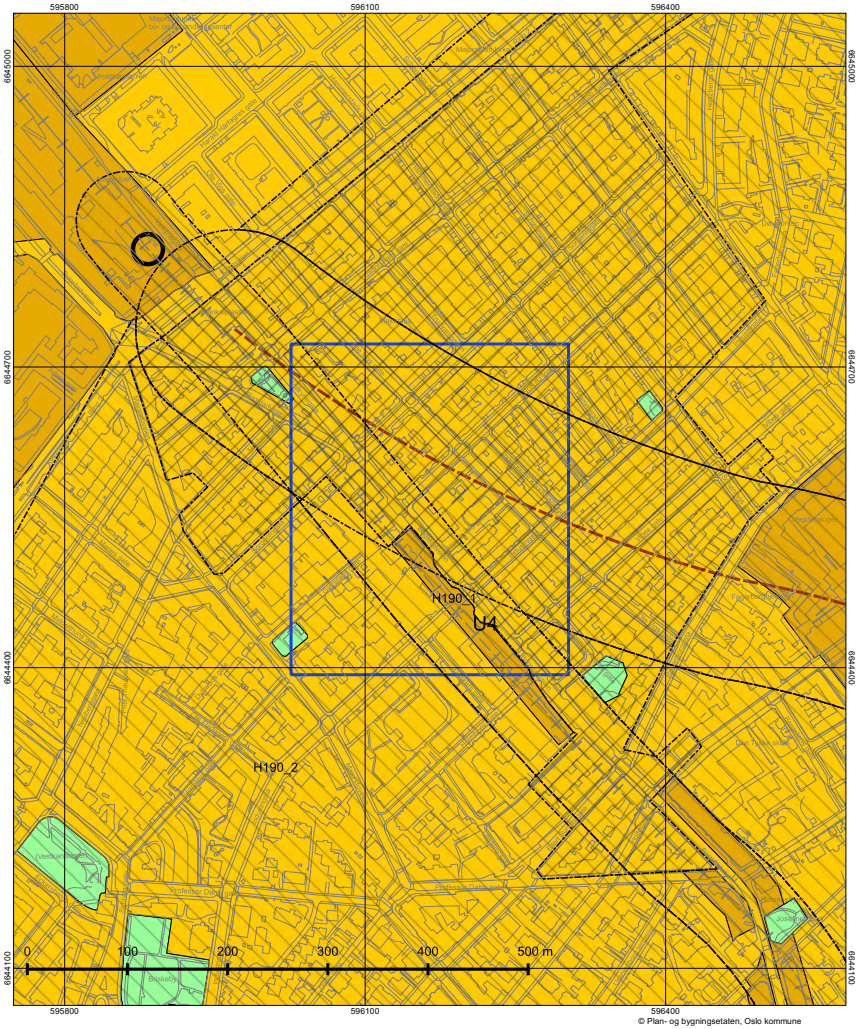
Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 138406/ 86505495
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: SCHULTZ' GATE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/20

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




Oslo

Dato: 12.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138406/86505495
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

**Vedtaksdato:** 31.01.2018
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201407581
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



S-4986 31.01.2018

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

### 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

### 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

**Nivå 1 (under grunnen)**

| | |
|---|---|
| SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR | |
| Trasé for sporvei/forstadsbane | STS1 |
| Annen banegrunn – tekniske anlegg | SBT1-4 |

**Nivå 2 (på grunnen)**

| | |
|---|---|
| SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR | |
| Vei | SV2-4, SV6-7 |
| Torg | ST1-5 |
| Gang- sykkelvei | SGS1-5 |
| Gangvei | SGG1-5 |
| Sykkelvei | SS1-2 |
| Annen veigrunn – teknisk anlegg | SVT |
| Annen veigrunn – grøntareal | SVG |
| Trasé for sporvei/forstadsbane | STS2-5 |
| Annen banegrunn – tekniske anlegg | SBT5-6 |
| Stasjons-/terminalbygg | SST1-9 |
| Tekniske bygninger | STB1, 4-8 |
| | |
| GRØNNSTRUKTUR | |
| Grønnstruktur | G1-5 |
| Naturområde | GN1-2 |
| | |
| BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG | |
| Naturområde i sjø og vassdrag | VNV1-6 |
| | |
| HENSYNSSONER | |
| Andre sikringssoner (t-bane) | H190 |
| Faresone – Ras- og skredfare | H310_1-5 |
| Faresone – Flomfare | H310_1-2 |
| Bevaring - Kulturmiljø | H570_1-3 |
| | |
| BESTEMMELSESOMRÅDE | |
| Tekniske bygninger/rom | #1 |
| Midlertidig rigg- og anleggsområde | #2-23 |
| Atkomst til sykkelparkering | #24 |
| Atkomst til T-bane | #25-26 |

**Nivå 3 (over grunnen)**

| | |
|---|---|
| SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR | |
| Vei | SV8 |
| Gang-/sykkelvei | SGS6 |
| Sykkelvei | SS3 |
| Gangvei | SGG6-7 |
| Annen veigrunn – grøntareal | SVG |
| Trasé for jernbane | STJ |
| Trasé for sporvei/forstadsbane | STS6-7 |
| | |
| GRØNNSTRUKTUR | |
| Grønnstruktur | G6 |

## 3 Fellesbestemmelser

### *3.1. Generelle bestemmelser*

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.



### *3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:*

#### 3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

#### 3.2.2. Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

### *3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning*

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

### *3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi*

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

### *3.5 Overvannshåndtering*

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

### *3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)*

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

### *3.7 Anleggsfasen*

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.



- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

### *3.8 Støy og vibrasjoner med videre*

#### 3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

+ Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
+ Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
+ Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
+ Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
+ En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
+ Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

### 3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.
For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

### 3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

## *3.9 Dokumentasjonskrav*

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

# 4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

## *4.1 Nivå 1 (under grunnen)*

*SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)*

### 4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,



tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 $m^2$ BRA pr. hovedoppgang og 40 $m^2$ BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

### 4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4

Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

## *4.2 Nivå 2 (på grunnen)*

*SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).*
Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

### 4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.
SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

### 4.2.2 Torg, felt ST1-5

ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

### 4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

### 4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

**4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2**
Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

**4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT**
Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

**4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG**
SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

**4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5**
Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

**4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6**
Felt SBT5 (ved Franzebråten)skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

**4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9**
SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

**4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8**
STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.



*GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).*
**4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5**
G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.
For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.
Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

**4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2**
I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

*BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).*
**4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6**
VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

*HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)*

**4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)**
Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

**4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)**
Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

**4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)**
Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

**4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)**
Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

*BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).*
**4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)**
Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

**4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23**
I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.



**4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)**
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

**4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)**
Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

*4.3 Nivå 3 (over grunnen)*

*SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)*

**4.3.1 Veg, felt SV8**
SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

**4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6**
Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

**4.3.3 Sykkelvei, felt SS3**
SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

**4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7**
SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

**4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG**
Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

**4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7**
STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

**4.3.7 Trasé for jernbane STJ**
STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

*GRØNNSTRUKTUR*
**4.3.8 Grønnstruktur, felt G6**
G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

## 5 Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Majorstuen stasjon

Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

### 5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig krysssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

### 5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

**Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018**

Rune Raknes, bem.

# Schultz' gate 1

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 169 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | 751 elever, 42 klasser | 8 min 0.5 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 795 elever, 46 klasser | 13 min 1 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 365 elever, 22 klasser | 15 min 1.1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 406 elever, 30 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 412 elever, 25 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Akademiet videregående skole O...** | 450 elever | 12 min 0.9 km |

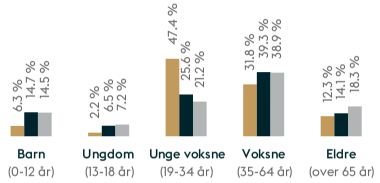
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bogstadveien** | Linje 11, 19 | 2 min 0.1 km |
| **Bogstadveien** | Linje 1N, 2N, 11N | 2 min 0.1 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min 0.5 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 22 min 1.7 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 13 min 4.6 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Godbiten barnehage (1-5 år)** | 34 barn | 4 min 0.3 km |
| **Hjelmsgate barnehage (1-5 år)** | 84 barn | 5 min 0.3 km |
| **Hamna barnehage (1-5 år)** | 52 barn | 7 min 0.5 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... | 4 min |
| Den tysk-norske | 5 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 0 km |
| Synergy | 2 min |

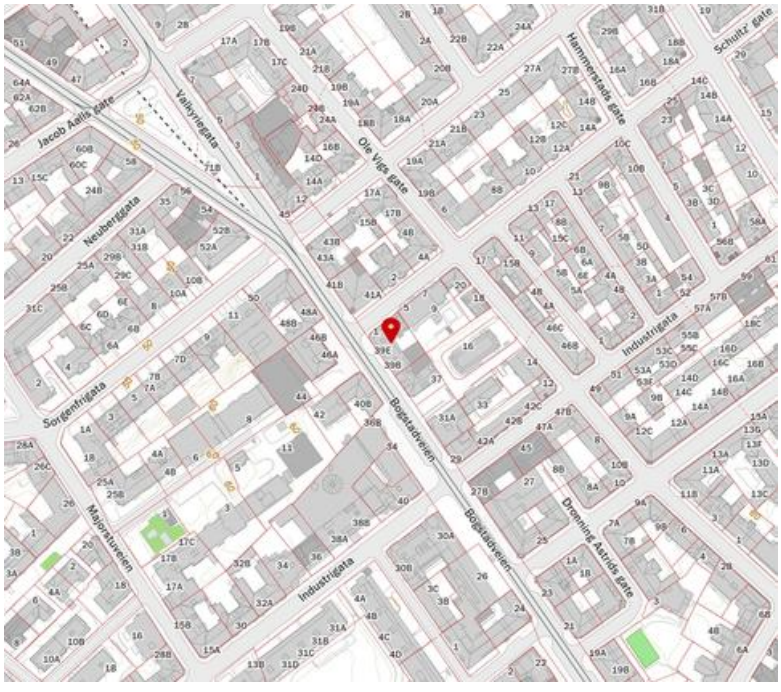
*«Koselig og sentralt med alt du trenger.»*

— 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 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen**

**22049898**

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: 13-0498/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Schultz' gate 1 0365 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 215, bnr 20, snr 8 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