



Schultz' gate 1

— Velkommen til

Schultz' gate 1



Attraktivt på Majorstuen

Lys & gjennomgående 3-roms i 6 etg m/god intern
beliggenhet|Heis|Nytt kjøkken fra 2024|Felles takterrasse|Ingen dok.avg

Prisantydning	6 100 000,-
Fellesgjeld	162 391,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 263 741,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 341,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1931
Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Schultz' gate 1
- En lys & moderne 3-roms leilighet beliggende i byggets 6 etasje med heisadkomst direkte til etasjeplan. Leiligheten holder en god standard & utmerker seg med en arealeffektiv planløsning, store vindusflater & gode lysforhold. Det er tilgang til en romslig & flott felles takterrasse med gode solforhold hele dagen.
- Her bor du med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter, kollektiv transport mm.
- Høydepunkter:
 - Gjennomgående m/god standard & store vindusflater
 - Praktisk planløsning m/store rom
 - Nytt kjøkken fra 2024
 - Enstavs parkett i entré, stue & kjøkken
 - 2 soverom hvorav hovedsoverom mot bakgård
 - Felles brannbalkong & felles takterrasse m/gode solforhold.
 - Personheis til etasjeplan.
 - Ingen dok. avgift
 - Kort vei til "alt"
 - Attraktiv beliggenhet

Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	57 kvm		6. etasje: BRA-i: 57 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. Total BRA: 57 kvm.
BRA-e:	2 kvm		
Totalt BRA:	59 kvm		8. etasje: BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på loft. Total BRA: 2 kvm.

Tyder



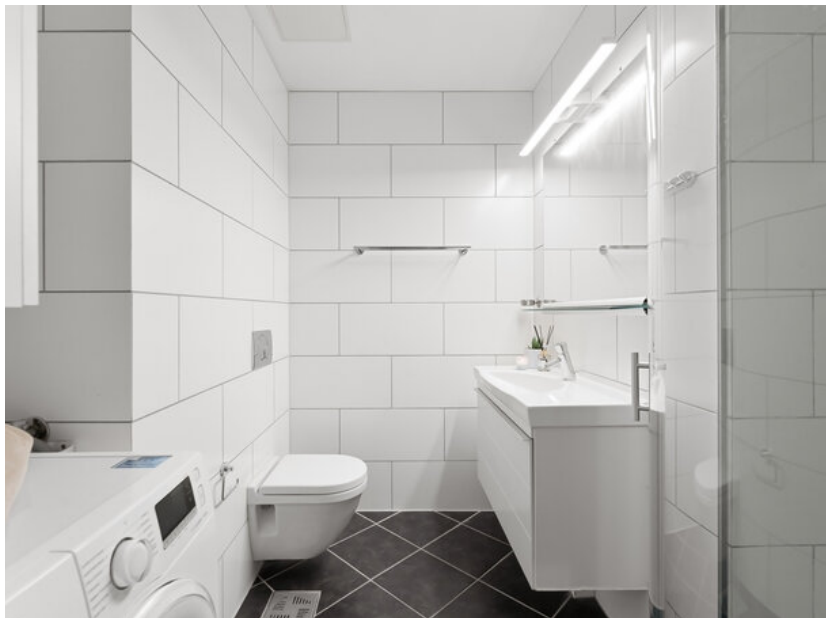
















Informasjon

Schultz' gate 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0186/25

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Schultz' gate 1, 0365 OSLO

Gnr 215, bnr 20, snr 8 i Oslo kommune

Andelsnr 19 i Borettslaget Bogstadveien 39, org.nr. 955250559

Selger

Charlotte Røed

Kjøpesum og omkostninger

6 100 000,- (Prisantydning)

162 391,- (Andel av fellesgjeld)

6 262 391,- (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))

6 263 741,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 273 041,- (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

1931

Etasje

6

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 57 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Total BRA: 57 kvm.

8. etasje:

BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på loft.

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.

Innhold

6. etasje, 57 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Boligen disponerer en ekstern bod på loftet på ca. 2 m². Bod nr. 19

Entré:

Velkommen inn!

Lys og praktisk entré med god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy i stort garderobeskap. Gulvet ble lagt i 2021 og gir et moderne førsteinntrykk.

Stue:

En romslig og innbydende stue med store vindusflater og utgang til en felles brannbalkong. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Leiligheten har utstrakt bruk av downlights, som gir god atmosfære på kveldstid. Åpen løsning mot kjøkken gir en luftig romfølelse og god arealutnyttelse.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken fra 2024 med lekre fliser fra Fired Earth, glatte fronter, laminat

benkeplate og integrerte hvitevarer. Godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy for ekstra benkeplass og lagring. Automatisk vannstopper er montert.

Bad:

Delikat, flislagt bad fra ca. 2008 med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet består av flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdør, servant med underskap og vegghengt toalett.

Hovedsoverom

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Rommet vender ut mot en rolig og frodig bakgård. Lagringsplassen er godt ivaretatt i stort garderobeskap med speilfronter.

Soverom 2

Soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Felles takterrasse

Flott felles takterrasse med utsikt over nærområdet og fantastiske solforhold.

Bod:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på loftet – praktisk for lagring av sesongutstyr og annet.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Enstavs parkett. Eldre gulv på begge soverommene.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapet.

Himling: Sparklet og malte overflater. Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,60 meter.

Dører: Profilerte innvendige dører

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2024. IKEA kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, kaffemaskin og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper er montert

Våtrom:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008 (Under tidligere eier). Dusj på gulv med dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tekniske installasjoner:

- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokk er lokalisert i himling i badet. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i himling i badet. Automatisk vannstopper i kjøkkenet. Vanstrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

- Varmtvannsbereider på 115 liter, produsert i 2008. Bereideren er montert i vegg mellom bad og kjøkken. Strømtilførsel er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg er montert i stue og to soverom.

- Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Luftespalte under dør mot våtrom.

- Sikringskap med jordfeilautomater. Anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Ytterdør

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Vinduer

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Enkelte karmen har noe avflassing. Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Etasjeskiller

Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Ventilasjon

Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert

luftkvalitet.

Overflater, vanntett sjikt og sluk

Det er registrert sprekkeformasjoner/riss i enkelte flisefuger. Det er registrert noe avflassing på enkelte fliser og fuger i dusjen. Det er observert enkelte hull i veggflisene i dusjonen. Det anbefales at disse tettes for å redusere risikoen for at sprutvann trenger inn i konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og nevnte forhold. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær

Servanten har krakelering. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar

Tg 2 er gitt på grunn av svelling i benkeskapet.

Elektrisk anlegg

På grunn av alder, manglende lovpålagt samsvarserklæring og nevnte forhold, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3.

Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2024:

- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA

2021:

- Lagt nytt innvendig gulv i entré og stue/kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H&I elektro. Nytt overlys over speil på bad. Ufaglært: Byttet/ skiftet enkelte løse mosaikkfliser i dusjnisje

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er rehabilitert i 2008 i følge tidligere eier

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rekkverk på takterasse oppgradert i regi av styret

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I elektro AS Mai 21: Skiftet armatur o/speil på bad. Festet stikkontakt Mars 23: byttet termostat bad og festet stikkontakt soverom September 2023: Feste 2 løse stikk bak tv. Feste løs stikkontakt bak bord i stue Desember 2023: Bytte av trådløs dimmer og bryteraktuator

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb har utført rørfornyng både i leiligheten og i bygget i regi av styret

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: lekkasje fra rør tilkoblet varmtvannstank i leiligheten medførte lekkasje. dette gikk på bygningsforsikringen og Recover utbedret. Herrunder ble det lagt nytt gulv i kjøkken, stue og gang.

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

Ja

Beskriv: Enkelte løse mosaikkfliser i dusjen er skiftet/festet

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

Ja

Beskriv: Når vaskemaskinen går kan sikringen gå dersom man samtidig bruker stikk som tilhørere samme kurs. Har forespurt elektriker om dette, men fikk ikke til utbedring. Men andre stikk i leiligheten kan benyttes samtidig med vaskemaskin.

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med rørfornyelse i bygget, ble det tett sluk i leiligheten. Dette ble utbedret av rørlegger på vegnet av styret

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Viser til forsikrings sak om feil på varmtvannsbeholder som beskrevet overfor

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om

boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med tidligere salg av leiligheten

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler

- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling med video.

Ytterdører:

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1983. Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Brannbalkong:

Brannbalkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue. Takpapp på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 341,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5341,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, vask av fellesarealer, strøm i fellesarealer og drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Tillegg TV/bredbånd kr 408,-

Renter og avdrag: kr 1 174,-

Felleskostnader: kr 3 759,-

Beregnet eiendomsskatt i 2023 var kr 1 099,-. Disse faktureres i tillegg til felleskostnader.

Borettslaget Bogstadveien 39 har kollektiv avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og kabel-TV. Avtalen heter Frihet S. I oktober 2024 ble avtalen fornyet og har nå utvidet innhold og større fleksibilitet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 646 970,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 587 881,- 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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

Generalforsamling i 2025 avholdes 26. mai.

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

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 lf.

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.

Styreleder opplyser 05.03.2025:

Det er ikke planlagt vedlikehold som vil føre til økning av felleskostnader og fellesgjeld. Rørfornyingsprosjektet er ferdig utført.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, 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 styregodkjenningen 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, forsamlingsalen med tilhørende lokaler.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 162 391,- pr. 19.03.2025

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Borettslagets lån utgjør totalt kr 7 114 823,26,- pr. 19.03.2025, og er tatt opp i DNB Bank. Renten på lånet utgjør 5,75 % pr 19.03.2025. Restløpetid er 30.09.2043

Fellesformue

Kr 28 991,- 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,-. Underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

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

Vedtakter og husordensregler

Borettslagets vedtakter 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: 715 kvm (Festetomt)

Festet tomt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel

en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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. tomtfestelovens § 36.

Regulering av festeavgift

I følge tomtfestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 15. juni 2022. Årlig festeavgift for borettslaget utgjør kr. 124.855,-. Neste regulering kan skje 15.06.2032.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo, med nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, god offentlig kommunikasjon og flotte tur- og rekreasjonsområder. Blant annet ligger Bogstadveien med alle sine shoppingmuligheter i umiddelbar nærhet da bygget har inn-/utgang direkte mot gaten. Nabokvartalene huser flotte spisesteder som Delicatessen, Cru Vinbar, Restaurant Ludo, Villa Paradiso, Fyr med mer.

Bogstadveien er en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet, slik at alle skal ha lik mulighet til å benytte arealene. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 25 min. Få også med deg Vestkanttorget med lørdagsmarked, eller bondens månedlige marked på Valkyrie Plass.

Videre er det kort vei til Slottsparken, Stensparken, Marienlystparken og Frognerparken. Sistnevnte ligger ca. 15 minutters gange fra boligen, og inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1931.

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er registrert følgende avvik:

- Opprinnelig kjøkken er flyttet ut i deler av opprinnelig soverom. Soverom er etablert i opprinnelig kjøkken. Tiltakene er i utgangspunktet ikke søknadspliktige.

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jf. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger innenfor sikringssone for trasé for sporveg/forstadsbane iht. S-4986.

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.

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

Byggesaker i området:

Bogstadveien 42 - Rehabilitering av fasade og utskifting av tak

Saksnummer: 202550682 - Byggesak

Mottatt sak: 27.01.2025

Status: Søknad under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder

anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

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 - feste

Registrert med feil årstall ved konvertering

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 - feste

Registrert med feil årstall ved konvertering

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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.

Rullgardinen på hovedsoverom er ødelagt, denne må dras opp og ned manuelt evt. byttes ut av kjøper.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglens klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 deknings salg 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

Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 29 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 181 850,- 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. 3 500,-.

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 11. mai 2025

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket

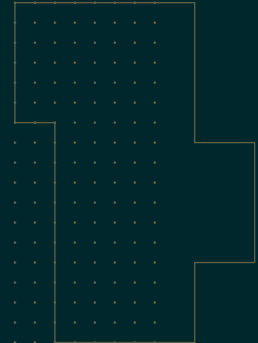
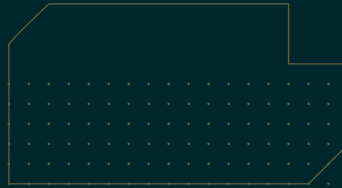
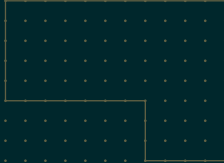
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Schultz' gate 1



Schultz' gate 1

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
711 elever, 46 klasser	0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
812 elever, 47 klasser	1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
366 elever, 19 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	10 min 🚶
412 elever, 30 klasser	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
417 elever, 24 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium	10 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.8 km
Akademiet videregående skole O...	11 min 🚶
450 elever	0.9 km

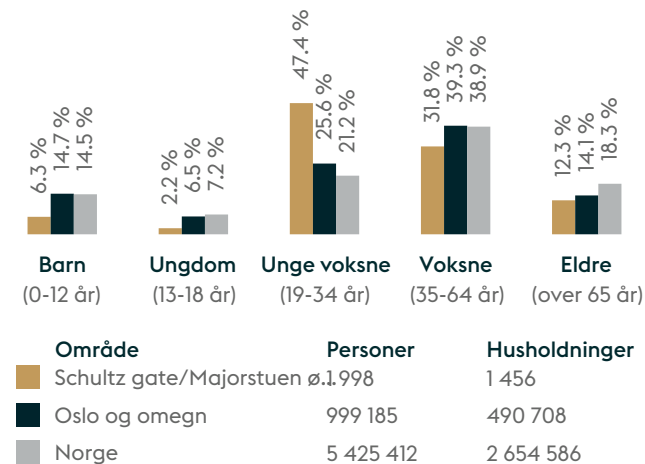
Offentlig transport

Bogstadveien	2 min 🚶
Linje 11, 19	0.1 km
Bogstadveien	2 min 🚶
Linje 1N, 2N, 11N	0.1 km
Majorstuen	6 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.5 km
Nationaltheatret stasjon	20 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	9 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
34 barn	0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
84 barn	0.4 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
74 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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 min	👤
🧘 Synergy	2 min	👤

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Tilstandsrapport | Schultz' gate 1, 0365 OSLO

Bygningsteknisk gjennomgang

Denne rapporten er utført av

Tyder



Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10634

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Utskrift
9. mai 2025



Side
2/17

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførelses erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU -

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

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

TG 2 -

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 -

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 -	Ytterdør	Alder og slitasje.
TG 2 -	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 -	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 -	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2 -	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2 -	Fast inventar - bad	Svelling i benkeskapet.
TG 2 -	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Areal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

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

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
6. etasje	57	0	0	0
Loft	0	2	0	0
Sum	57	2	0	0

Totalt bruksareal**59**

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
6. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom		
Loft	Ekstern bod		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
6. etasje	57	57	0	Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1932

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 6. etasje.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler

Etasjeskiller i betong.

Personheis.

Trapper i betong.

Dørcalling med video.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer en ekstern bod på loftet på ca. 2 m².

Bod nr. 19

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Ny kjøkkeninnredning fra IKEA.	Håndverker	Ikke fremvist
2021	Lagt nytt innvendig gulv i entré og stue/kjøkken.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstands vurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussing garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysfate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

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.

Ytterdør

TG 2

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdør

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Vurdering

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Enkelte kammer har noe avflassing. Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte innvendige dører.

Vurdering

Dørene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

TG 2

Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprover for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, to soverom og entré.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling? Ja. Skjevheter over to meters avstand i entré er målt til 15 mm.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

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 huiromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Enstavs parkett.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater. Tapet.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Sparklet og malte overflater. Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,60 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmelegg 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, klanring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær TG 1

Ledningsnett for vann tilførsel med rør-i-rør. Fordelerstøkk er lokalisert i himling i badet. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i himling i badet. Automatisk vannstopp i kjøkkenet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann TG 1

Varmtvannsbereder på 115 liter, produsert i 2008. Berederen er montert i vegg mellom bad og kjøkken. Strømtilførsel er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg er montert i stue og to soverom.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Luftpalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkkenet

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2025. IKEA kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjølfrys, kaffemaskin og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopp er montert.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong

TG IU

Brannbalkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue.
Takpapp på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.

Vurdering

Brannbalkongen skal kun benyttes i nødstillfeller og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasemåler 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.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008. (Under tidligere eier)

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i doråpning funnet tilfredsstillende?

Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i doråpning og slukrist.

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekke-dannelser/riss i enkelte flisefuger. Det er registrert noe avflassing på enkelte fliser og fuger i dusjen.

Det er observert enkelte hull i veggflisene i dusjsjonen. Det anbefales at disse tettes for å redusere risikoen for at sprutvann trenger inn i konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vannrett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksstilasje og nevnte forhold. Det vannrette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksstilasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dor i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Servanten har krakelering.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal stilasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av svelling i benkeskapet.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggers Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringskap med jordfeilautomater.
Anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er av ukjent alder.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Enkelte ganger ved bruk av vaskemaskin og andre elektriske komponenter som støvsuger eller hårføner samtidig.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist følgende samsvarserklæringer:
31.05-2021: Skiftet armatur o/spell på bad. Festet stikkontakt i stue.
06.09-2023: Feste 2 løse stikk bak tv. Feste los stikk bak bord i stue.
21.12-2023: Bytte av trådløs dimmer og bryteraktuator.
28.03-2023: byttet termostat bad og festet stikk sov.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på resterende anlegg.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Et taklys på kjøkkenet fungerer ikke. Det er ukjent om dette skyldes en defekt lyspære eller en annen underliggende årsak.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av alder, manglende lovpålagt samsvarserklæring og nevnte forhold, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-taksmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	6. mai 2025
Selger/eier til stede	Nekkelbefaring
Takstingenior til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Schultz' gate 1, 0365 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-215/20/0/8
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	715.9 m ²
Hjemmelshaver	Oslo Kommune er hjemmelshaver, Bogstadv 39 Borettslaget har festerett
Eier adkomstdokumenter	Charlotte Røed
Andelsnummer	19
Sameiebrok	3634 / 4810

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Teppet, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av sno eller utflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. For rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gylldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Reed, Charlotte	9578-5999-4-3744774	2025-05-02 21:15:43
-----------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato
2. mai 2025
Oppdragsnummer
14-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Schultz' gate 1, 0365 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Charlotte Reed	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 11. august 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: SP1552346 Forsikret i: IF	

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H&I elektro. Nytt overlys over speil på bad. Ufaglært: Byttet/ skiftet enkelte løse mosaikkfliser i dusjnise

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er rehabilitert i 2008 i følge tidligere eier



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rekkverk på takterasse oppgradert i regi av styret

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I elektro AS Mai 21: Skiftet armatur o/speil på bad. Festet stikkontakt Mars 23: byttet termostat bad og festet stikkontakt soverom September 2023: Feste 2 løse stikk bak tv. Feste løs stikkontakt bak bord i stue Desember 2023: Bytte av trådløs dimmer og bryteraktuator

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb har utført rørfornyng både i leiligheten og i bygget i regi av styret

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra rør tilkoblet varmtvannstank i leiligheten medførte lekkasje. dette gikk på bygningsforsikringen og Recover utbedret. Herrunder ble det lagt nytt gulv i kjøkken, stue og gang.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Enkelte løse mosaikkfliser i dusjen er skiftet/festet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Når vaskemaskinen går kan sikringen gå dersom man samtidig bruker stikk som tilhørere samme kurs. Har forespur elektriker om dette, men fikk ikke til utbedring. Men andre stikk i leiligheten kan benyttes samtidig med vaskemaskin.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med rørfornyelse i bygget, ble det tett sluk i leiligheten. Dette ble utbedret av rørlegger på vegnet av styret

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Viser til forsikringssak om feil på varmtvannsbeholder som beskrevet overfor

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med tidligere salg av leiligheten

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0186/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Røed, Charlotte	2025-05-02

Identifikasjon

 Røed, Charlotte



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 19.03.25 Side 1 av 3



Borettslaget Bogstadveien 39	Vår ref.: 673/18	Fødselsdato eier: 07.08.1997
SCHULTZ' GATE 1	Type: Frittstående borettslag	
0365 OSLO	Eiere: Charlotte Røed	
Organisasjonsnr: 955 250 559	Andelsnr: 19	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	5 341
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Tillegg TV/bredbånd 408
	Renter og avdrag 1 174
	Felleskostnader 3 759

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	162 391	Gjeld siste årsoppg.:	191 307
Klient ajourf. lån:	7 114 823,26	Klient gj. s. årsoppg.:	8 260 431

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16367663700, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 19.03.2025: 5.75% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 75
 Saldo per 19.03.2025: 7 011 881
 Andel av saldo: 162 392
 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. 19.03.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	28 991	Gjeld:	191 307	Andre inntekter:	1 870
		Utgifter:	9 511		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	19	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: Sentralfrøying
 Heis: Ja
 Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 19.03.25 Side 2 av 3



Borettslaget Bogstadveien 39	Vår ref.: 673/18	Fødselsdato eier: 07.08.1997
SCHULTZ' GATE 1	Type: Frittstående borettslag	
0365 OSLO	Eiere: Charlotte Røed	
Organisasjonsnr: 955 250 559		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Løilighet
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 sameiet Borettslaget 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 særfordelet lån mellom næringsseksjonene (ikke borettslaget).

VAKTMESTER OG RENNOLD

Bogstadveien 39 har egen vaktmester, som er ansatt i Vaktmestergruppen. Vaktmestergruppen sørger for daglig drift, rydding, vedlikehold og snømåking. Vaktmester tjenestene 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.

VEDLIKEHOLDSPLEANER

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 godkjenning 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 tillatt 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 19.03.25 Side 3 av 3



Borettslaget Bogstadveien 39
SCHULTZ' GATE 1
0365 OSLO

Vår ref.: 673/18
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Charlotte Røed


Fødselsdato eier: 07.08.1997

Organisasjonsnr: 955 250 559

f0: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1099,-

Annen informasjon:



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 Godkjenning 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 brannslukkingsapparatene i fellesarealene hvert år. Dette utføres av Bravida ved Brakon.
- Kontroll av brannslukkingsapparatene i leilighetene hvert femte år. Dette utføres av Bravida ved Brakon.
- Øvrig kontroll av brannslukkingsapparatene 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 Rørfornyning. Gårdens fallstammer og greinrør blei da rehabilitert. I 2020 utførte Olimb rørfornyning 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 *del*er 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 resekjonere kjellerarealet til seksjonene 3, 5 og 6 samt sameiets fellesareal. Søknad om resekjonering, vedlagt ny plantegning over kjellerarealet, blei deretter sendt til Oslo kommune ved Plan- og bygningssetaten for godkjenning og videresending til Kartverket for deres godkjenning og tinglysning. Styret fikk søknaden og plantegninga i retur fra Plan- og bygningssetaten fordi de så at det var behov for å inkludere også seksjon 2, 4 og 7 i resekjoneringa. Dette medførte at resekjoneringssaken 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 resekjonering, 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 iltfor 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 avlært 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 brannvernustyr

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

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			
Innstående på driftskonto		2 066 376	872 437
Innstående 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

Noter 673 Borettslaget Bogstadveien 39

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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

Regnskap 2023 Regnskap 2022 Budsjett 2023 Budsjett 2024

Note 9 - Andre finansposter

	2023	2022	2023	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

Note 16 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab solrør, vedlikehold og refin lån 1636.72.17255	Rørfornyng 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:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 mistligheter 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.



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 Dokumentmøkkel: KI LUGO-3Z84E-P153M-GRP7L-5ESTF-0JBD

ΠΕΝΝΕΟ

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



Penneo Dokumentmøkkel: KI LUGO-3Z84E-P153M-GRP7L-5ESTF-0JBD

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 tredje part. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

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>

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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 (boret) 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, forsamlings salen 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 Nekte 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 behandlingsgebyr 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 forsamlingsalen med tilhørende lokaler, eller i de tilfeller hvor forkjøpsrett følger direkte av loven.
- 2 Dersom forsamlingsalen og de tilhørende lokaler skal overdras til ny andelseier, har borettslaget ved styret, på vegne av de øvrige andelseiere 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 forsamlingsalen 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 Boret 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. Ventilasjonssluker 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 utleie/utlånet og om leiers/låners navn og kontaktinformasjon – dersom utleie/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~~ens~~ 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 Bygningmessige arbeider

5.1 Bygningmessige endringer er søknadpliktig til styret

- 1 En andelseier kan ikke uten videre foreta bygningmessige 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 søknadpliktig til Plan- og bygningsetaten.
- 3 Andelseier~~en~~ må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assurance-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 bygningsforskrifter 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 godkjenning. 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 oppdragsgjiver, 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 godkjenning.
- 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 ansvaret 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 forsamlingsrommet 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 andelseiere skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdssekskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- 1 Den enkelte 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 avgrensning eller hovedkran for leiligheten, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereider, 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 oppsteking 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 grunnnet 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~~ ~~fierning 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 unødige ulemper 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 skadeforsikrings sak 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 forsikrings selskapets krav om egenandel. Alle forsikringskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikrings selskapet.
- 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. Nøkkelene 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 tvangsfullbyrdsloven 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 instruksjoner 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 generalforsamlingen 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 framtreddende 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.

Brannslukkingsapparater

Alle leiligheter og næringsseksjoner skal være utstyrt med brannslukkingsapparater. 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 sykkelene 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 trappeavsatene. 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 askebeiger 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.

Møteleders 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 Godkjenning 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.

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

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

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 (boret) 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, forsamlings salen 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 behandlingsgebyr 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 forsamlings salen med tilhørende lokaler, eller i de tilfeller hvor forkjøpsrett følger direkte av loven.
- 2 Dersom forsamlings salen 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 forsamlings salen 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 Boret 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 sikringskap, 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 kontakinformasjon – 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 Bygningmessige arbeider

5.1 Bygningmessige endringer er søknadspliktig til styret

- 1 En andelseier kan ikke uten videre foreta bygningmessige 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 assurance-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-antennar, markiser, utvendige persiennar 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 bygningsforskrifter 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 godkjenning. 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 godkjenning.
- 3 Kostnader i forbindelse med fjerning av avfall og hensatte gjenstander vil bli belastet ansvarlig andelseier.

5.7 Bygningmessige 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 forsamlingsalen 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, varmtvannsbereeder, 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 skadeforsikrings sak 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 forsikringskader 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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

- 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 inntrefft 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 instruksjoner 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 forretningsførere 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 generalforsamlingen 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 framtrepende 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.

Brannslukkingsapparater

Alle leiligheter og næringsseksjoner skal være utstyrt med brannslukkingsapparater. 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 sykkel 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 gjenbrugsstasjoner. 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 askebeiger er slukket. Det er også viktig å 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.*

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 ~~er~~ ~~for~~ ~~leng~~ ~~es~~ ~~med~~ ~~40~~ ~~år~~ ~~og~~ ~~regnet~~ ~~fra~~ ~~15.6.1982~~ ~~Ansøker stiller til~~
~~festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er underskrevet iflg § 18.~~

§ 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 utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsefen med en halvpart hver 30.5. 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.

Skjønnen 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 forfallet 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 festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~oppbehold~~
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 forse majeure. Oppstiller 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 foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligsekskaper og industri. Kommunen har rett til å bryte sno inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brytningen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av byggarneier og skogsefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsefen gis minst 1 månedskriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at byggarneier trer i stedet for skogsefen.

§ 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 stupeplass. 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. Delejerder skal være ensartede. — 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 forsikringselskap 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 usendig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder 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 volder på annen matts tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, 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 festeren 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 veitvidelse mot formidlingsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veitvidelse medfører større beskjering av festetomen og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulemperstatning på grunnlag av veitvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulemperstatning 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 tomen.

§ 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.

For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle pantaverne 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 tomen. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomens 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 det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomen 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 sønken, 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 godkjennes 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 rettspangulovens 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 borettslagens 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 stempeling og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. _____ ved festekontraktens underskrift.

§ 17. Ikrafttreden.

Disse bestemmelser 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, faller tomen tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene. anses festeforholdet for utløpt.

§ 18. Voldgiftsrett.

Twist 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 avgjøres 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 avtal.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedelighet 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 tomte for festeavgiften, skal han bære ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert 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
Bogstrådet 39

Edvard Anton Paulsen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1: *[Signature]* 2:
Født: Født:
Adr.: Adr.:

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Bollgunnerløkka

Halvor Fossum
Halvor Fossum

Einar Bjørnstad
Einar Bjørnstad



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Stein A. Rugtveit

Dato: 30.01.2019

Deres ref.: Vår ref.: Saksbeh.: Arkivkode:
12/83- Anita Bliksvær, 21 80 21 80 173
19/3424 (Oppgis ved henv.)

**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 bekrefteelse 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



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

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
EHF 9908:874 780 782
faktura@suke.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 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.bliksvær@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Roiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopi til:

Arnseldalen
13 hgringen

1085
1931
Færdig attesteret

Expeditions-Dokument

angaaende *Væccingshus*
paa Matr. No. *39 Bogstedveien*
Indlevert *17 juli 1931*

Afføret
Supplert med kassakopier

Overendes Hr. Opmålingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
Grundens og Naboefoldd, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
lydende Servitater m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, af § 14, samt Værd- og Klæd-
værdset, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *17^e juli 1931*

1085
1931

Arnseldalen
e. b. m.

614.
31. v. l. m.

Overendes herr reguleringschefen.

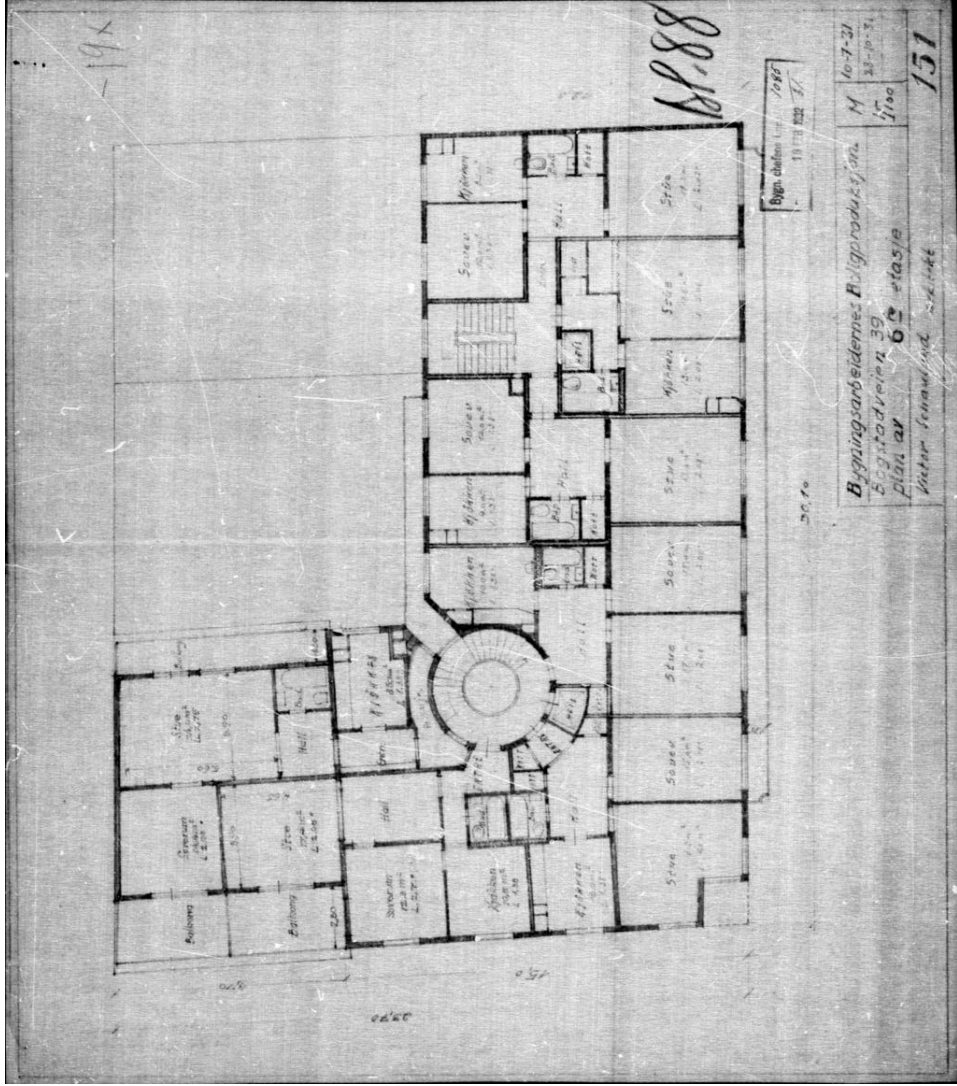
Grensene er merket blått på blad 1.

Der påhviler grunnen Kr. 2900.00 i repartisjon for
grunnerhvervsaal til Bogstedveien.

Oglo opmålingsvesen, 21. Juli 1931.

[Signature]

1070



Bygningarbeidernes Reprodusjon
 Byggetegning 39
 Plan av 6^{te} etasje
 Peter Henningsen skildret

151



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4986

Saken gjelder: Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 13 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

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 banegrund – 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	SSI-2
Annen veigrund – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrund – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrund – 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

BESTEMMELSESONMRÅDE

Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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. Ubearbeidede 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 beplanning 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 gatetvernsnittet 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 for 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 kommunepålegg § 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 bygningssetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenorkontraktene. 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 (stiplede 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 snoopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. For 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 setningskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jmf 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 Madsrud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jmf for 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.
- Fremkommighetsplaner og nødvendige trafiksikkerhetstiltak 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 trafiksikkerhetstiltak 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, jmf 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 avbotende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og dreisvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tiliggende 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 begrenset 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. For rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbotende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprenning 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 avbotende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge for slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspiklige 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 støyreducerende 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 for 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 $v_{w95} = 0,3$ 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 jernbaner 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 rømningsjakter, nisjer, bergrom, pumpepumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunnelvernsnitt, 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 Vækero 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 kioskdirift innenfor et areal på inntil 85 m² BRA pr. hovedoppgang og 40 m² BRA pr. annen oppgang.

Stasjonsbarer 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 baneopp ganger 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 rømningsstunneler 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 (Vækero 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 Hoffsvæien, 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 moteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækero 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 forngitt 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 Hoffsvæien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbare veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madsrud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grunn, mur, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporveiforstadbane, 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 banegrund – tekniske anlegg, felt SBT5-6

Felt SBT5 (ved Franzbråten) 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 Hoffsvæien

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, Madsrud, 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 rømningssatkomster 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 Frantzbråten

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 G1 ved Frantzbråten 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 overvåking 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

turve 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.

HENSYNTSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssoner 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 bygningssloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)

Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av spurvekslingsområdet 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 hensynsone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESONOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)

Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsvæien 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 Hoffsvæien. 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 påfyllte 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. Sikringsgjerdene som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerdene 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 Hoffsvæien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsvæien. 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 trikkeløypen 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 overvåking 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 Vækero, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7

SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækero 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 Vækeroveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar vegggrunn 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

For omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsvaen være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafiksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år for 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

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 begrensninglinjen 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 byggningsrådets 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/frområde 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 bevaringssspørsmålet.

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 bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0139/25
Vår referanse: 3689450/25853218
Bestilling: C3 2025-03-03 (4) 41

Dato
03.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
42760	105	30.6.1987	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGSDEL RESEK/TILLEGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	359	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47

Side 1 av 10

DAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

30 JUN 1987 042760

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglyingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingsskema, jfr. tinglysingforskriftens § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Postnr.	Telefon
Krefting, Løchen, Ødegård & Sandven	Bygdøy Allé 5, Oslo	0257	2 69 81 30

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	213	359		Oslo
2. Hjemmelshaver	Navn			
	Seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 og 10 Uni Forsikring-gjensidig skadeforsikringselskap			
	Fødselsnummer			
	Seksjon nr. 5 og 8 Tor Andenæs A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> 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).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>Begjæringen gjelder ytterligere oppdeling/endring av bestående seksjoner</p> <p>c) <input type="checkbox"/> 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).</p> <p>Utfylling av rubr. under pkt. c) skulle derfor være unødvendig</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å sviige eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egen-erklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3036 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86



Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47

Side 2 av 10

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	147		21				41			
2	B	280		22				42			
3	B	159		23				43			
4	B	162		24				44			
5	B	293		25				45			
6	B	202		26				46			
7	B	162		27				47			
8	B	151		28				48			
9	B	142		29				49			
10	B	122		30				50			
11	B	88		31				51			
12	B	362		32				52			
13	B	144		33				53			
14	B	139		34				54			
15	B	206		35				55			
16	B	119		36				56			
17	B	126		37				57			
18	B	115		38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		3119		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, 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.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her:

7. Supplerende tekst

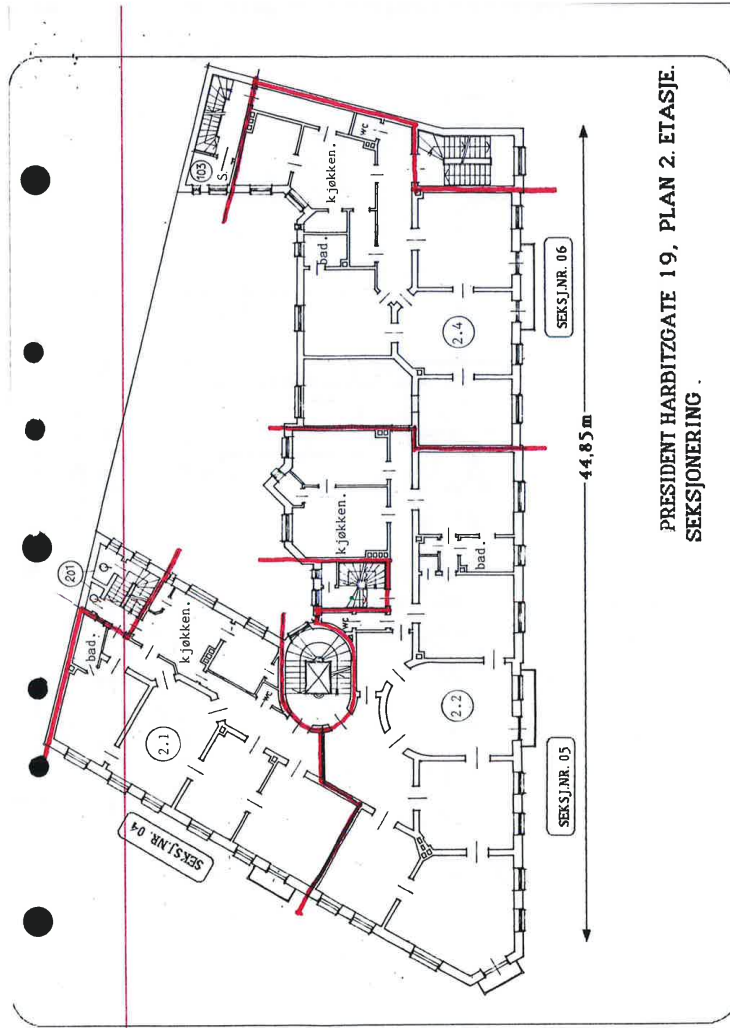
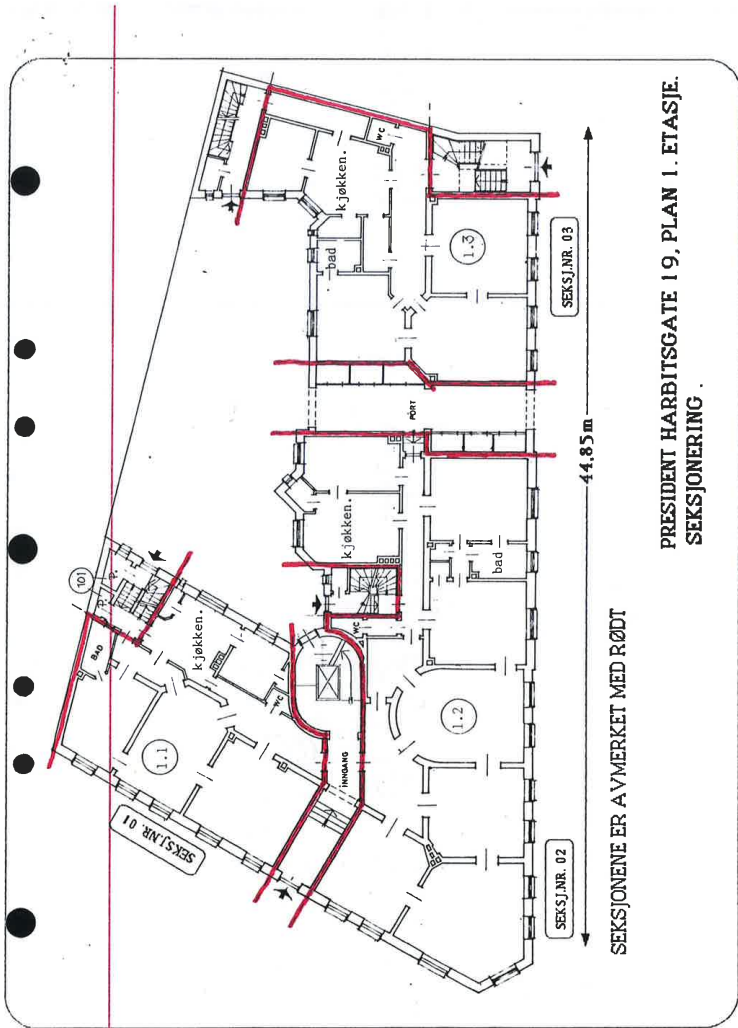
Seksjon nr. 1-7 er identiske før og etter endringen.
X) Tidligere seksjon nr. 8 er nå oppdelt i nr. 8 og 9, og tidligere seksjon nr. 9 er oppdelt i nr. 10 og 11.
Tidligere seksjon nr. 10 er nå seksjon nr. 12.
Seksjon nr. 13-18 er nye.

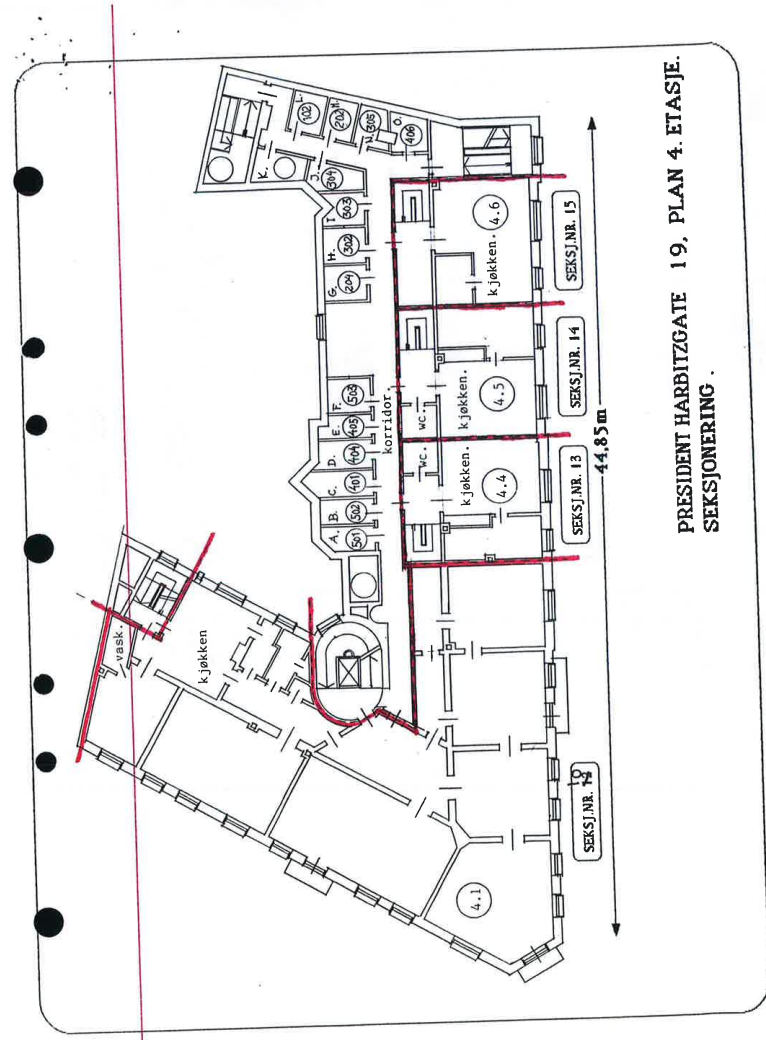
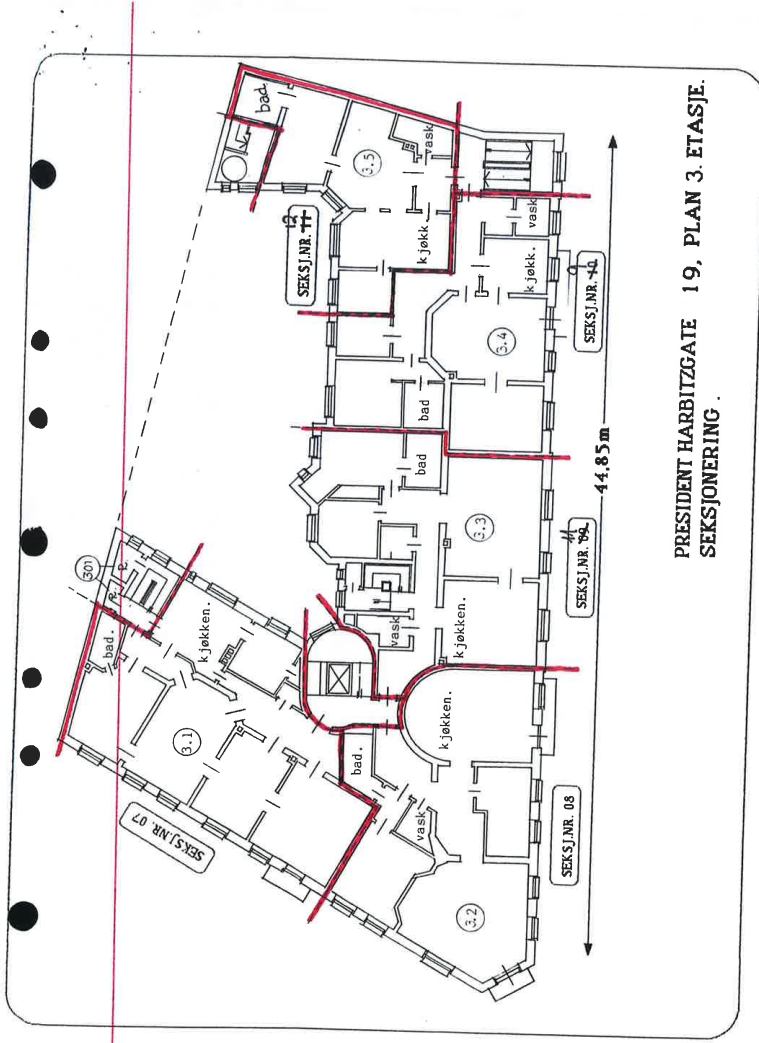
Dato	Hjemmelshaver(n)es underskrift
8/4 1987	Uni Forsikring-gjensidig skadefors.selskap Tor Andenæs A/S
Sted	
Oslo	<i>Deebsope</i> <i>Leif Johansen</i> <i>Tor Andenæs</i>

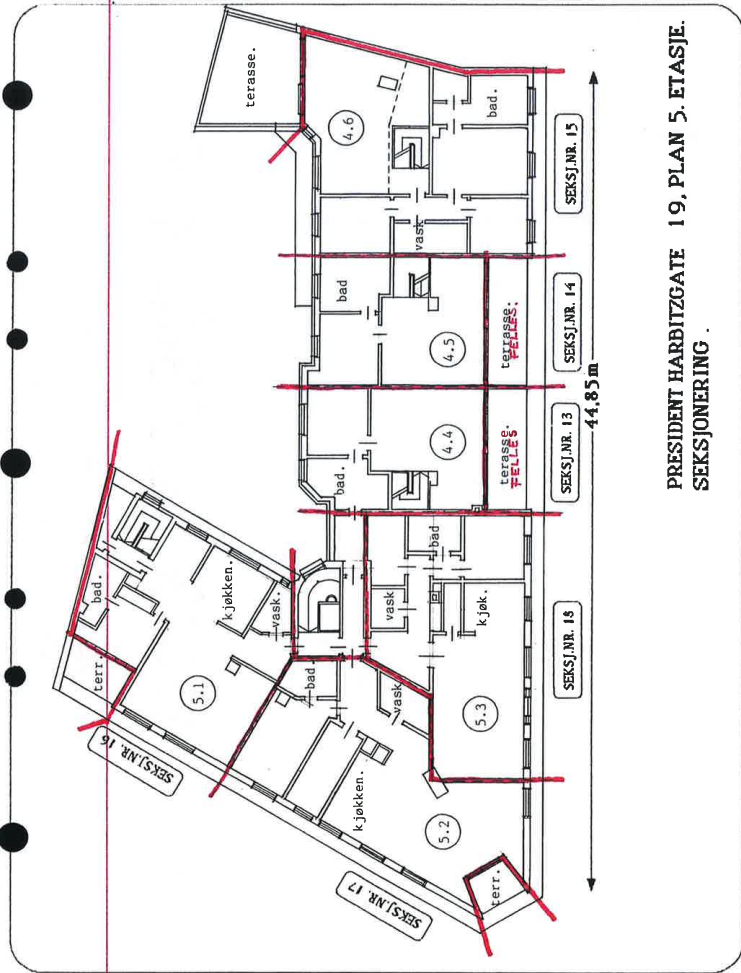
Tinglysingstempel
X) Tidligere seksjon nr 8 er nå oppdelt i nr.8 og 11.
tidligere seksjon nr.9 er nå oppdelt i nr.9 og 12.
Endret i h.t. (eierseksj.1 8.

9/7-87
TOMM SKAUG
dmf









PRESIDENT HARBITZGATE 19, PLAN 5. ETASJE.
SEKSJONERING

DAGBOKFØRT

30. JUNI 07 042760

BYSKRIVEREN I C SLO



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0576/22
Vår referanse: 3000008/19868733
Bestilling: C3 2022-10-17 (5) 79

Dato
17.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9819	105	18.2.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	20	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

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	Kommune	Oslo
2. Eier	Navn BORETTSLAGET 806 STADVN. 39			
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.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> 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).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringsforbudet i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringsforbudet gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringsforbudet.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgje eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. 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).			

Avskriften er riktig og bekreftet

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

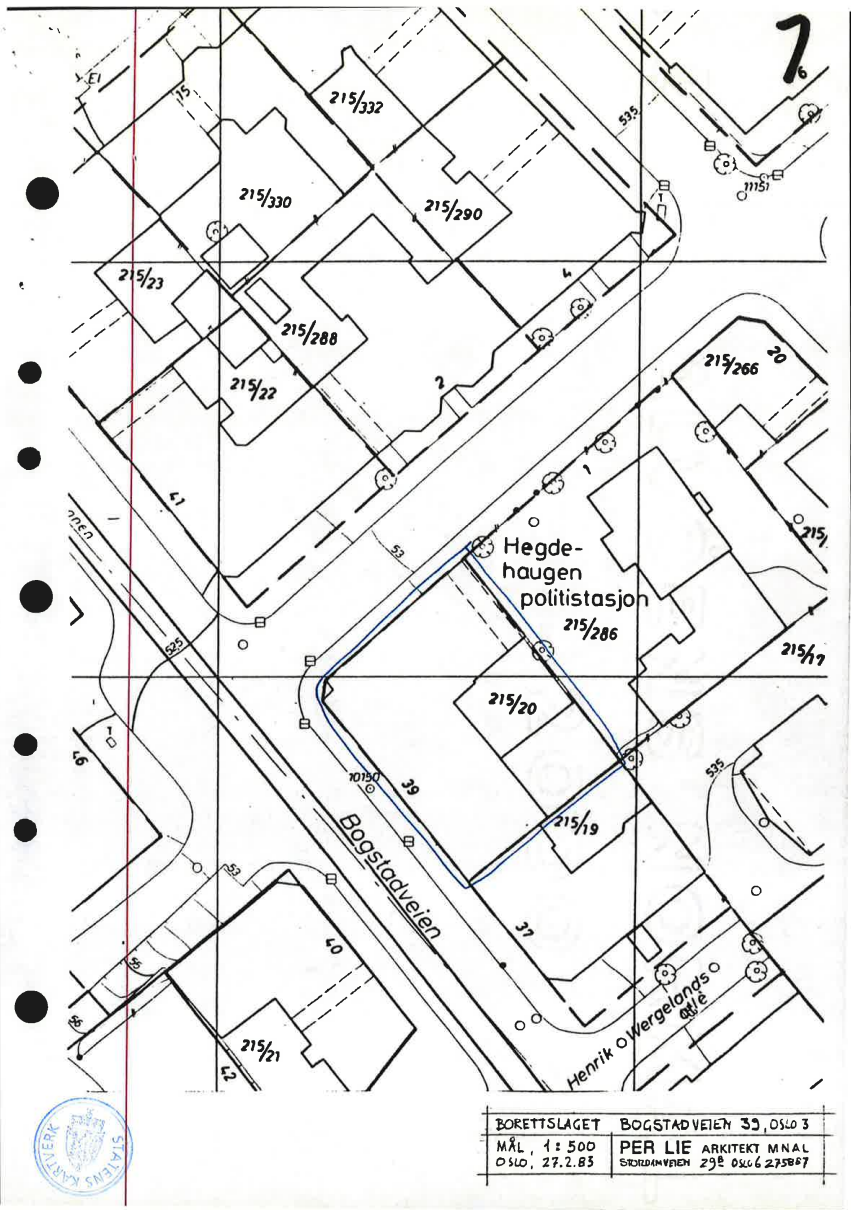
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	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	S B	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 = garasje/seksjon, 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 FORBEHOLDNES PANTERETT FOR KR. 30.000,- I HVER SEKSJON TIL DEKNING AV FELLESUTGIPTER. DENNE PANTERETT SKAL HA PRIORITET ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST OG ER UTEN OPPTRINNSRETT.					
Dato	Hjemmetshaver(n)els underskrift				
4.5.84	BORETTSLAGET 806 STADVN. 39				
Sted	Tom Axelsen Lilian Kongshavn				
OSLO	TOM AXELSEN LILIAN KONGSHAVN				

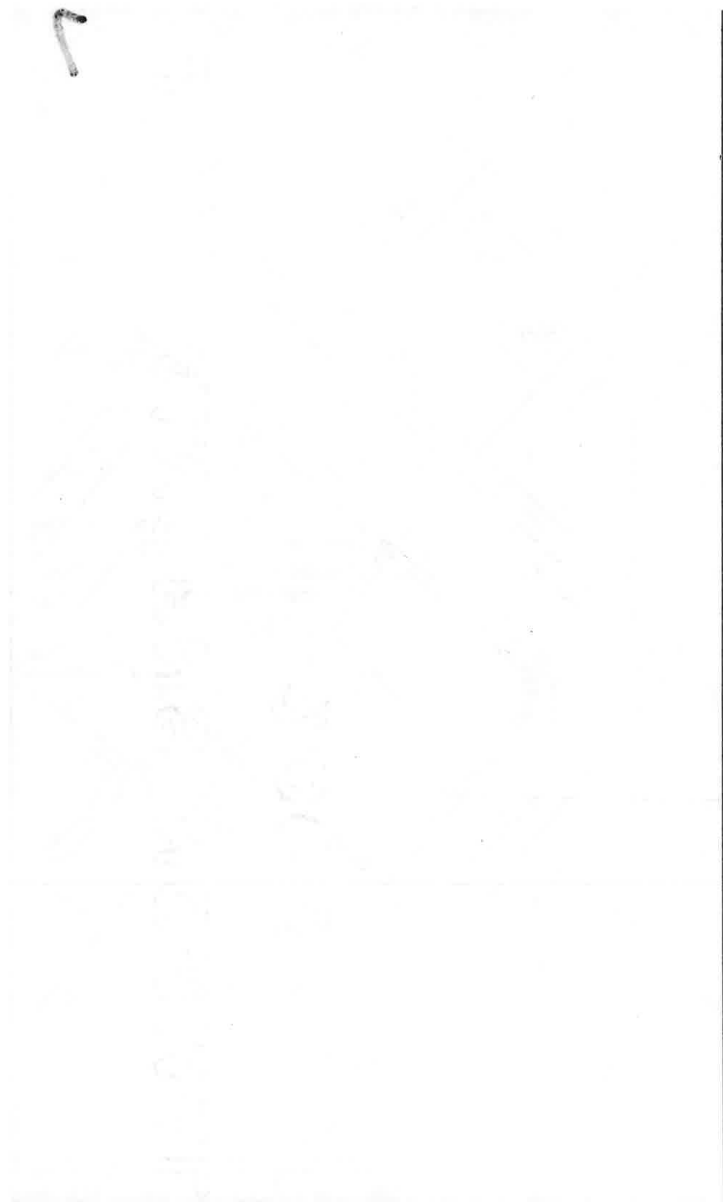
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ADV. PER TANGEN	KR. AUGUSTSGT. 19 OSLO	20808

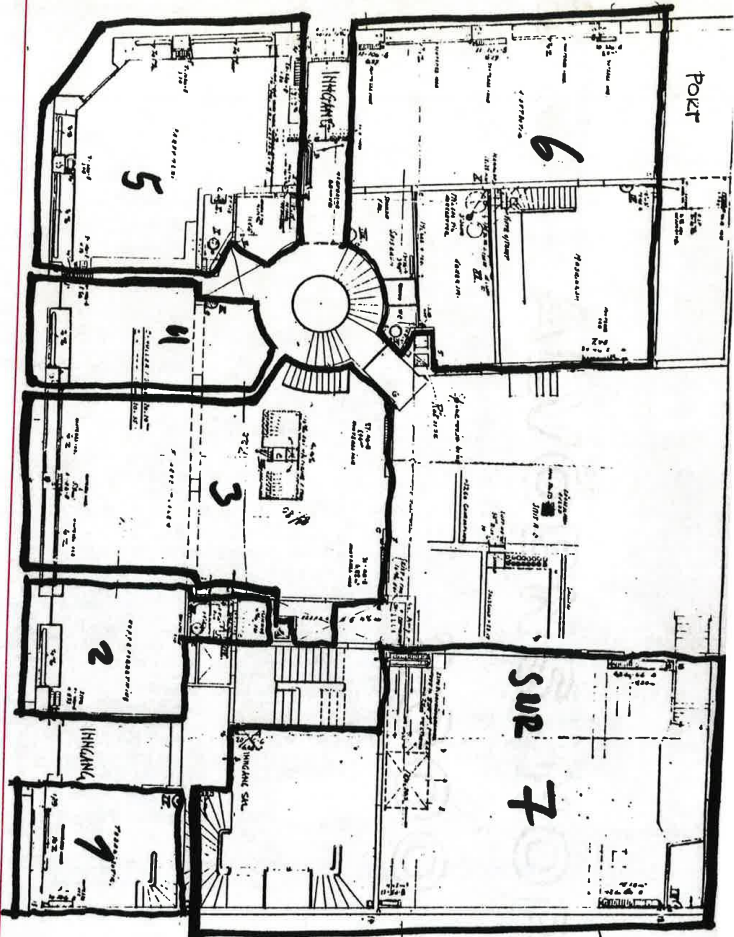




BORETTSLAGET BOGSTADVEIEN 33, OSLO 3	
MÅL, 1:500	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 27.2.83	STORDAMVÅREN 29 ^e OSLO 6 275887



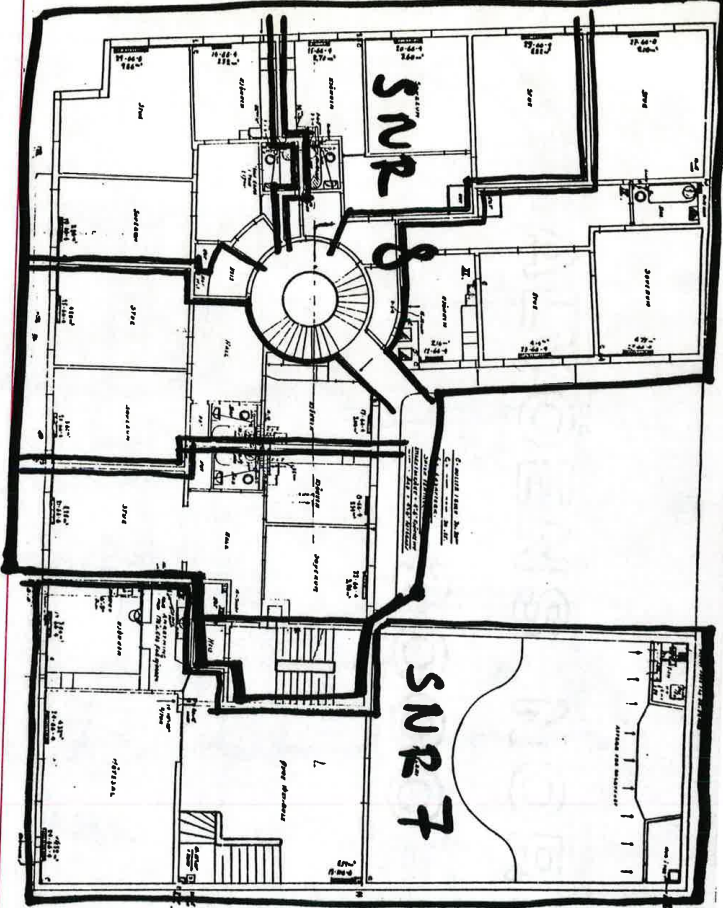
3



1 ETC

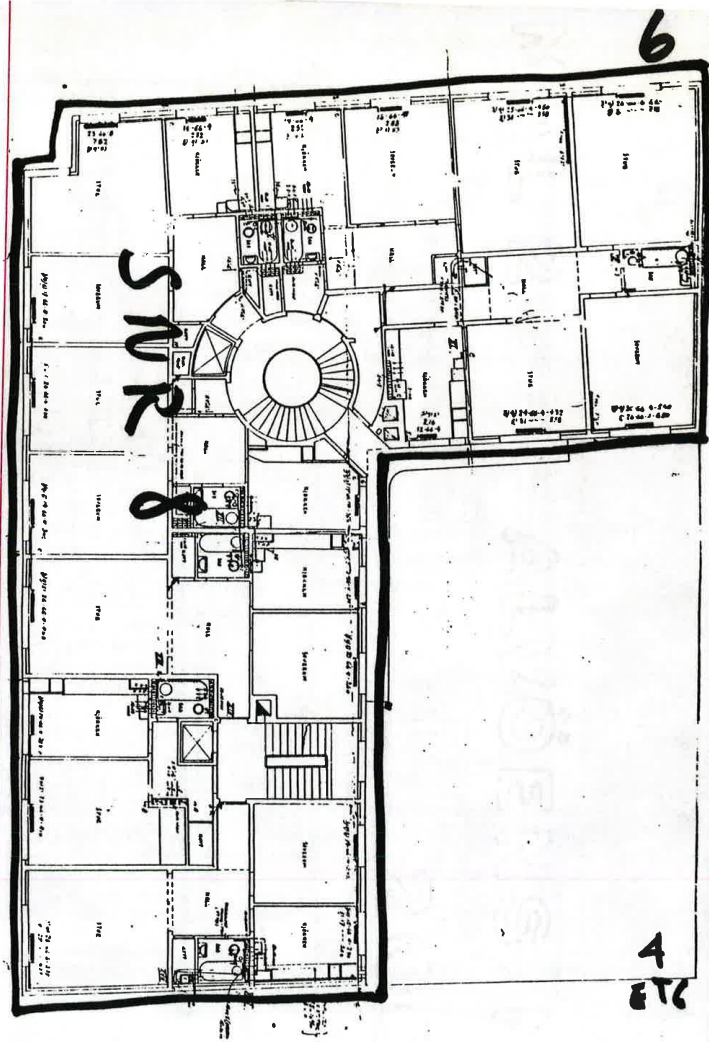
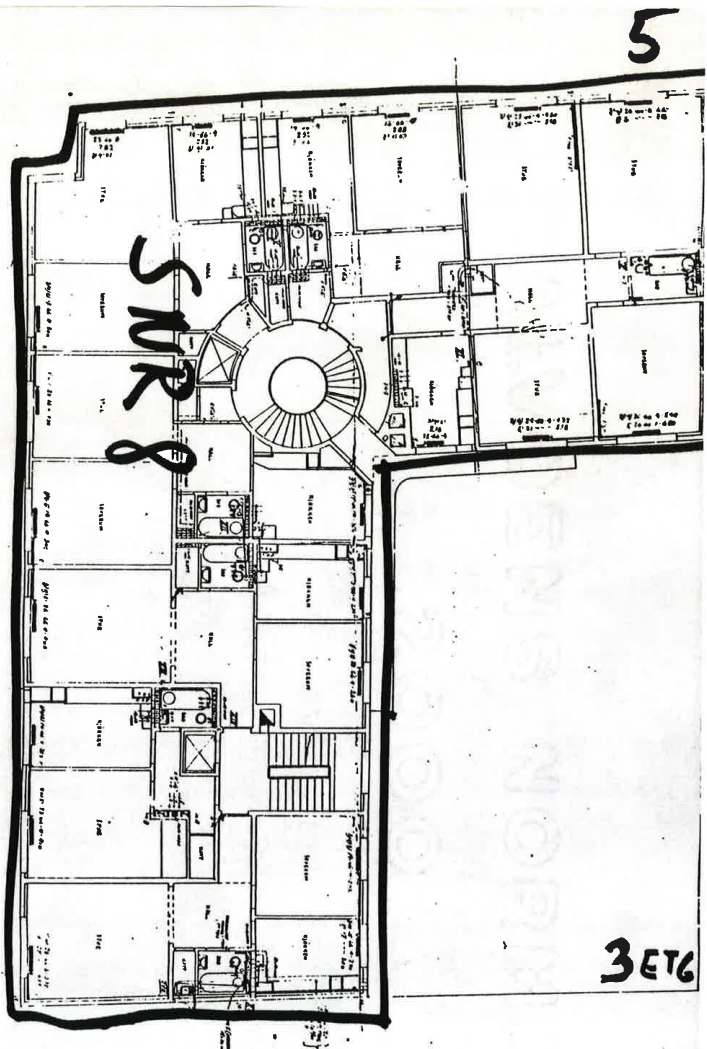


4

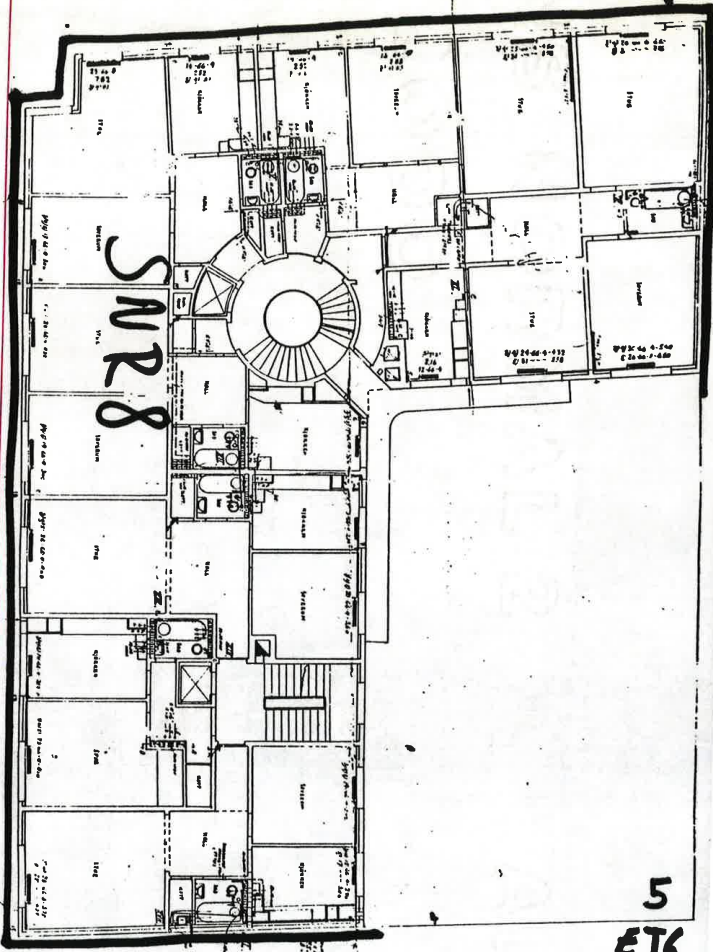


2 ETC





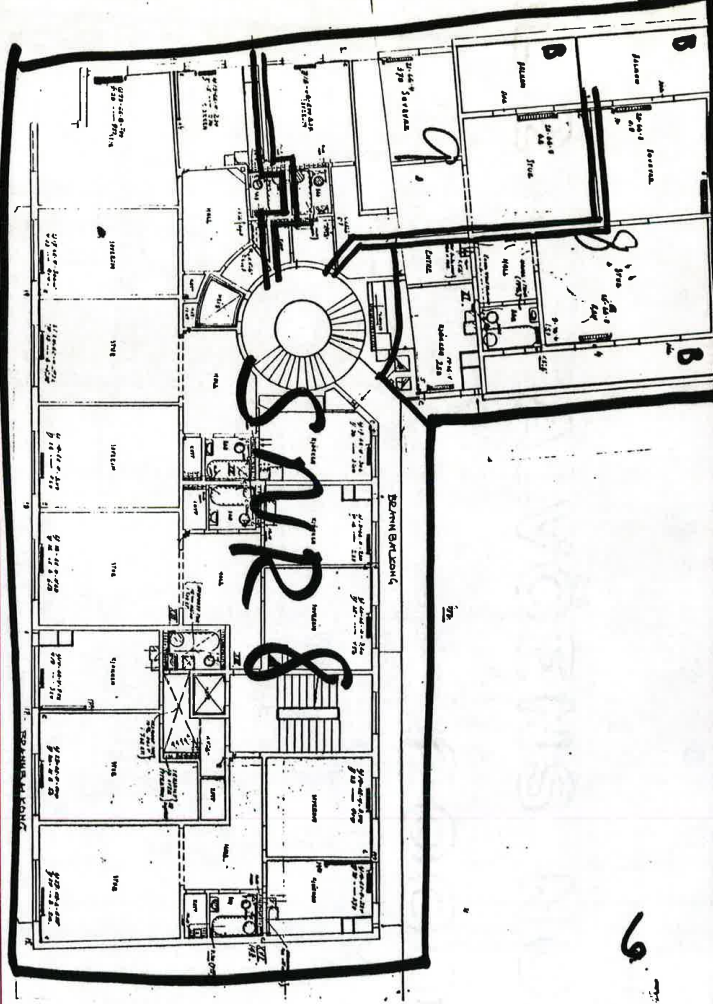
7



5
ETC

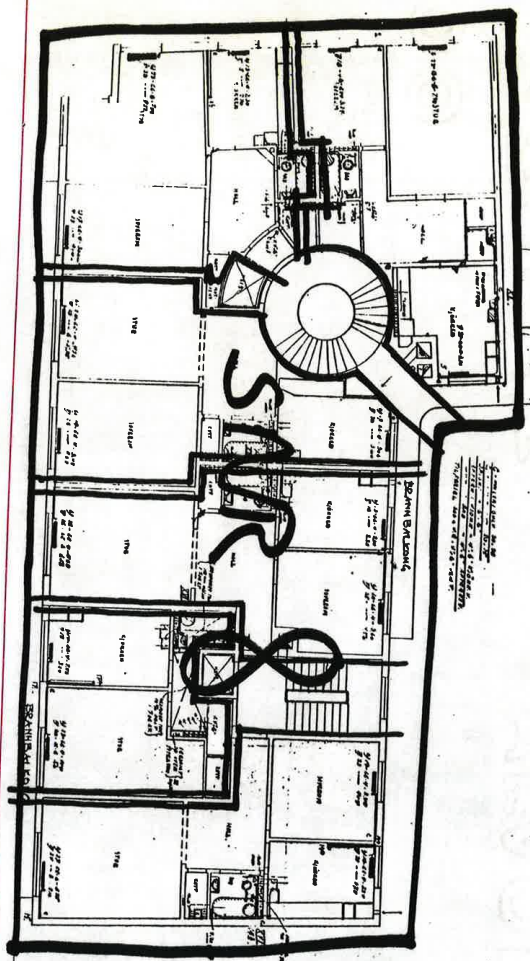


8



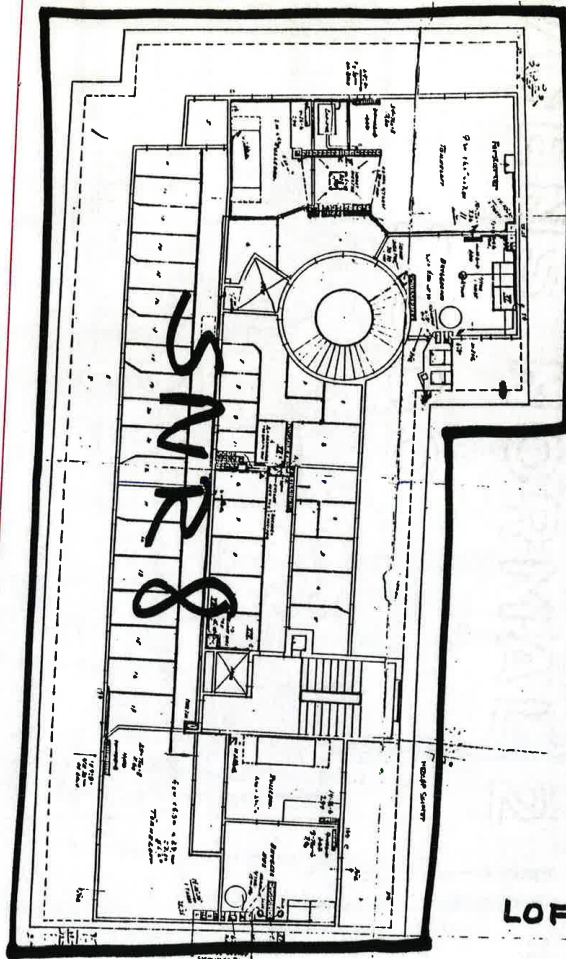
6





7

9



LOFT

10

01

DAGBOKFØRT

18.FEB.85 009819

BYSKRIVEREN I OSLO





Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

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.

22 12 90 00



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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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 angreterett 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.

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

