NORDVIK

Bogstadveien 72C

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bogstadveien 72C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.11.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken 2-roms på Majorstuen | N.vestvendt balkong | Bad & kjøkken 2016 | Vinduer 2018 | Lave felleskostnader

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**146 090,-**
Totalpris	**5 946 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 350,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

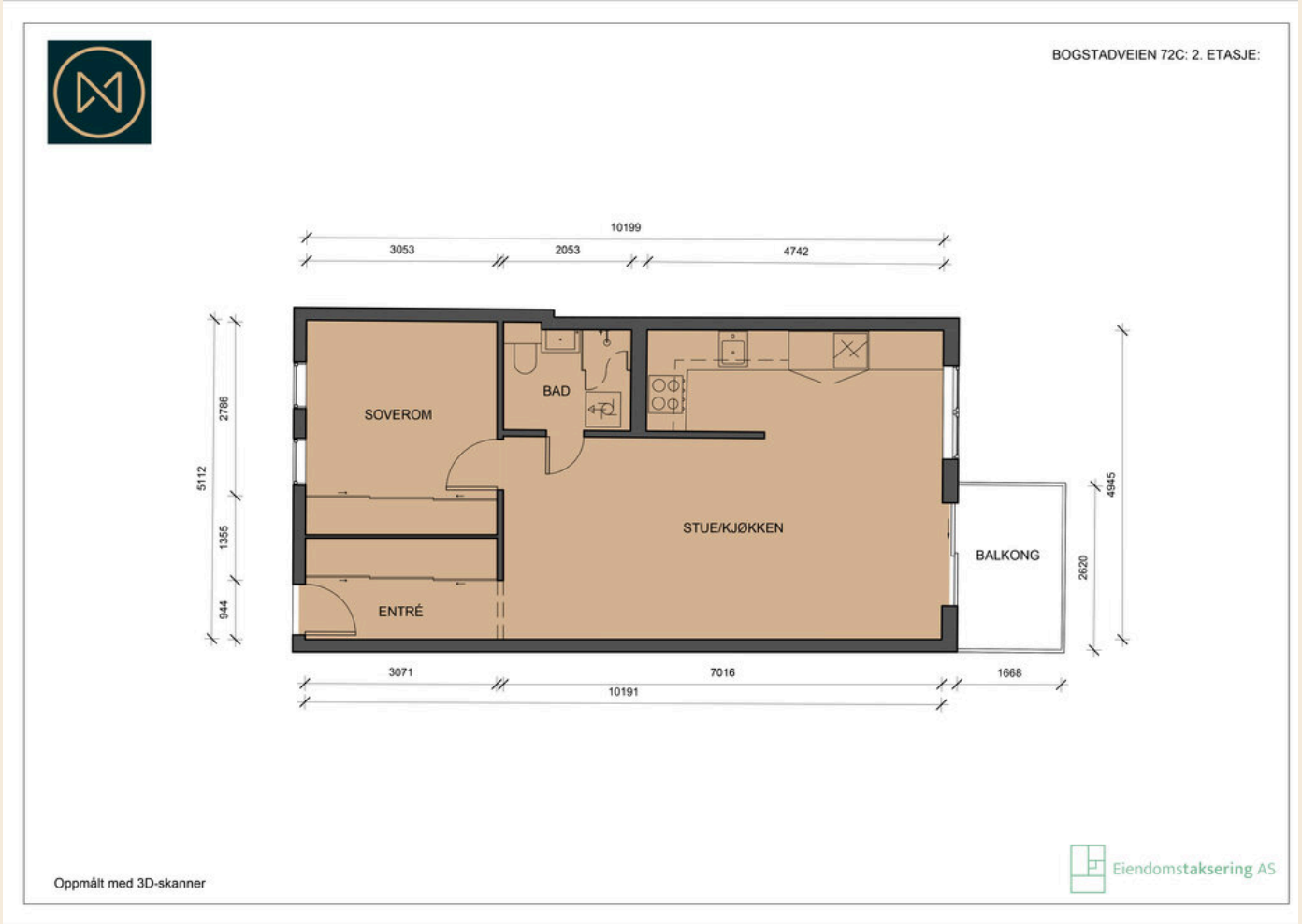
Kort fortalt

Velkommen til en romslig og moderne 2-roms leilighet på Majorstuen! Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og byr på en god planløsning og en hyggelig nordvestvendt balkong med ettermiddagssol. Her bor du supersentralt med butikker, servicetilbud og kollektivtransport rett utenfor døra, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket mot et indre gårdsrom.

Verdt å merke seg:
Lave felleskostnader
Nordvestvendt balkong på 4,2 m²
Moderne kjøkken og bad fra 2016
Vinduer fra 2018 og 1-stavs eikeparkett
Romslig soverom vendt mot rolig, indre gård
Kort spasertur unna Frognerparken
Oppvarmet kjellerbod på 3,2 m²
Tilgang til felles sykkelbod

Planløsning

2. etg
Total BRA: 54 kvm








L'avenir
Bois
de Boulogne



























Vestkanttorget er også rett i nærheten.





Nærområdet med Bogstadveien tilbyr et bredt utvalg av shopping, spisesteder og gode kollektivforbindelser.

Fra leiligheten er man kun en kort spasertur unna Frognerparken.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0437/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 72C, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 41, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Johan Sæbø
Thea Lovise Fagerli

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 959 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal målt opp til 51,0 m2 med 3d-skanner av typen Leica BLK2GO.
Takhøyde på 2,41 m.
Balkong målt med laser til 4,2 m2.
Bod i kjeller målt til 3,2 m2.

Solforhold
Her har du morgensol på soverommet og ettermiddagssol i stuen og på balkongen.

Innhold
Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, soverom, kjøkken og bad.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 3,2 kvm samt tilgang til bruk av boligselskapets fellesvaskeri, sykkelrom og gårdsrom med sykkelparkering etter gjeldende regler.

Standard
ENTRÉ
Velkommen inn i en romslig entré med god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Garderoben har et fleksibelt hyllesystem som enkelt kan tilpasses etter behov.

STUE
Lys og innbydende stue med store vindusflater, grønt og

frodig utsyn samt direkte utgang til balkongen. Stuen har en lekker 1-stavs eikeparkett fra 2016 samt en delvis åpen stue/kjøkkenløsning noe som gir god flyt i rommet samtidig som det skjermer deg fra kjøkkenet. Stuen har en god planløsning med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. En hyggelig stue med gode rammer for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

KJØKKEN
Moderne kjøkken fra 2016 med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er montert komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut.

BALKONG
Fra stuen er det utgang til en balkong på 4,2 m². Balkongen vender mot Majorstuen skole og byr på et grønt og frodig utsyn. Her kan du nyte ettermiddagssolen fra ca. kl. 17.00 til 20.30 på sommerstid. Balkongen har god plass til utemøbler, grill og beplantning.

SOVEROM
Stort soverom som vender mot en rolig, indre gård. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en stor skyvedørsgarderobe med praktisk og fleksibelt hyllesystem. Soverommet har nymalte overflater og spesialtilpasset vindusskjerming.

BAD
Pent og flislagt bad fra 2016 med elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant med underskap, dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dørbladet.

BOD
Oppvarmet bod på 3,2 m² med effektivt hyllesystem.

OVERFLATER

Vegger: Malte, slette overflater. Flislagte vegger på bad.
Gulv: 1-stavs eikeparkett i oppholdsrom og fliser på bad.
Himling: Malte, slette overflater og dimbare downlights i stuen.
Vindu: To-lags vinduer i tre fra 2018. Utvendig kledd med aluminium. Utenpåliggende sprosser. Vinduene kan åpnes som sidehengslet, samt vippes inn i toppen.
Balkongdør: Terrassedør i tre med to-lags rute fra 2018. Utvendig kledd med aluminium.
Takhøyde: Målt til ca. 2,41 meter i stuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert på bad.
Avløpsrør i plast.
Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré.
Mekanisk ventilasjon.

Parkering
Garasjeplass i kjeller kan leies av Lille Dahlsbergstien 21 A/S, forutsatt ledig plass.

Modernisering og påkostninger
2023: Tak og vegger i stue/kjøkken, gang og soverom ble malt.
2020: Vedlikehold av bakgård: Overflatebehandling av betongmurene, dører og noen vegger. Noe blikkenslagerarbeid over betongmurene og i overgangen mellom veggene til bygningene og asfalten.
2018: Nye vinduer og balkongdører.
2016: Avløpsrørene og ventilasjonen i blokken ble renset.
2016: Leiligheten ble pusset opp med nytt bad, kjøkken og overflater.
2016

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2016 av Christiania Rørleggerbedrift. Nytt bad med membran og sluk ble etablert i forbindelse med oppussingen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2016 av Christiania Rørleggerbedrift. Nytt bad med membran og sluk ble etablert i forbindelse med oppussingen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I 2020 ble det utført vedlikehold i bakgården, herunder overflatebehandling av betongmurer, dører og enkelte vegger, samt noe blikkenslagerarbeid.

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: Christiania Rørleggerbedrift. I 2016 ble det utført arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Innvendige vann- og avløpsrør ble fornyet, og det ble etablert rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekran på badet. Varmtvannsbereder på 120 liter ble også montert i 2016. Avløpsrørene i blokken ble spylt/renset i 2016.

Bygningssakkyndig
Kenneth Mortensen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighetsbygget er fra 1986. Bygård i bindingsverkkonstruksjon. Utvendig kledd med teglstein. Saltak i sperrekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong
Vurdering av avvik:
· Antydning til saltutslag og avflassing av balkong. Noe slitasje.
· Rekkverkshøyde målt til 92 cm. Dagens krav er minst 100 cm.
Konsekvens/tiltak
· Balkong bør overflatebehandles.
· Rekkverk må heves dersom man skal tilfredsstille dagens krav.

- Bad
Vurdering av avvik:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
· Uten dokumentasjon vet man ikke om.

- Bad - Overflater
Vurdering av avvik:
membran på minst 25 mm.
· Fall når ikke helt opp til dagens forskriftskrav. Målt høydeforskjell på 20 mm mellom gulv ved terskel og sluk. Dagens krav er at det skal ha oppbrett av
Konsekvens/tiltak
· Undersøke hvorvidt det er oppbrett av membran ved terskel. Høy terskel antyder at det er en oppbrett av membran, men det kan ikke dokumenteres.
Påpekes at 25 mm høydeforskjell ikke var et absolutt krav i byggeår til bad. I byggeår hadde man to alternativer, enten 1:50 fall 0,8 m ut fra sluk (som ikke er tilfelle på dette badet) eller 1:100 fall på hele gulvet, samt 25 mm høydeforskjell (som kan være tilfelle, men som ikke er dokumentert).

- Bad - Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
· Det mangler lekkasjesikring av innebygget sisterne.
· Liten sprekk i toalettlokk.
Konsekvens/tiltak
· Eventuelt lekkasjevann bør synliggjøres på badegulv.
· Sete og lokk kan skiftes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannstank ikke tilgjengelig. Mulig den ligger i hjørnet av kjøkkeninnredning, men det er ingen tilkomst til tanken.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved utleie er seksjonseier forpliktet til straks å gi styret informasjon om leietager og hvilke personer som bor i leiligheten og all kontaktinformasjon.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med elektrisk oppvarming som består av panelovner og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de bruker ca. 9 700 kWh strøm per år.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 350,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, generell drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles forsikring m.m.
Felleskostnader betales kvartalsvis kr 7 052,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 545 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 179 999,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett fra Global Connect uten TV.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET BOGSTADVEIEN 72, orgnr. 974807750

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

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

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

Sameiet har avtale med Zlarks vinduspuss om renhold av fellesarealene.

Årsmøte 2026:

Sak 6
Krav til flertall: To tredjedels (67%)
Styret foreslår en endring i vedtektene § 5 (1). I dag fastsetter vedtektene følgende:
"Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst åtte dagers varsel. Alle innkallinger skjer skriftlig.". I henhold til eierseksjonsloven § 41 skal årsmøtet gjennomføres innen utgangen av juni. Av praktiske grunner kan det være hensiktsmessig å ha en lengre tidsfrist. Det vil gi styret mer tid til saksforberedelser og planlegging. Det er så vidt styret kjenner til, ingen spesiell grunn til at tidsfristen er satt såpass tidlig på året.

Forslag til endring av vedtektene § 5 (1):
"Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, med minst åtte dagers varsel. Alle innkallinger skjer skriftlig.

Forslag til vedtak
Det vedtas at vedtektene § 5 (1) endres i henhold til saksfremstillingen.

Forslaget ble vedtatt

Viktig informasjon fra årsberettningen;

Økte felleskostnader og ønske om oppgraderinger.
Vi har i dag lave felleskostnader. Styrets mål er at vi skal ha lave felleskostnader og godt vedlikehold av bygården. Vi tror godt planlagt vedlikehold kan spare oss for betydelige kostnader i fremtiden.

Styret holder god oversikt over sameiets løpende avtaler. Vårt mål er at sameiets avtaler skal være markedsledende når det gjelder pris og kvalitet.

Den siste tiden har imidlertid en del mindre oppgraderinger som mindre malearbeider, elektrikerarbeid med utskiftning av armaturer og lysbrytere på loftet, nytt låsesystem, ny tavle til ringeklokkene, fiksing av takrenner på sykkelskuret, stedvis utbedring av gulvbelegg og lister i trapp og i kjelleren og innkjøp av bilder for å dekorere oppgangene blitt utsatt for å bygge opp en buffer til uforutsette utgifter. Dette gjør at det vi vurderer som (på sikt) nødvendige oppgraderinger blir utsatt for å spare penger. Dette gjør at bygården ikke ser så velholdt ut som den kunne. Styret kommer derfor til å gjøre en oppjustering av felleskostnadene på rundt 10% som igjen vil gi oss en mer solid buffer til uforutsette utgifter og større økonomisk spillerom for å sette i gang mindre vedlikeholdsprosjekter som beskrevet over. Dette vil trolig ha virkning fra 01.01.2027.

Heisene våre har noen styringsenheter som er av eldre dato og som er kostbare å bytte. Vi har hatt befaringer med ulike leverandører og fått tilbud på forskjellige typer fornying/utbytting. I perioden har vi hatt relativt få kostnader i forbindelse med heisene. Heisene har passert de som selger heiser og service omtaler som «levetiden». Dette betyr at vi må belage oss på at driftskostnadene og sannsynligheten for stans, er høyere enn hos en nyere heis. Heisene er kontrollert og skal fortsatt være trygge å bruke. Det gjelder nå å finne det riktige tidspunktet for fornyelse eller utbytting.

Utbedring av lekkasjer og vanninntrengning
I en lengre periode har vi hatt problemer med lekkasjer fra bakgården og ned i garasjeanlegget, og til kjelleren i B-oppgangen ved store regnskyll. Etter noe

detektivarbeid har vi fått tak i prosjektlederen for rehabiliteringen av bakgården for om lag 20 år siden. Han husket prosjektet overraskende godt, og kunne fortelle mer om hvilken type membran som ble lagt under asfalten i bakgården. Denne informasjonen gjorde at vi raskere kunne lokalisere hva som var grunnen til lekkasjen ned i garasjen, og vi tror vi nå med svært rimelige tiltak, har stoppet lekkasjen. I kjelleren på sengetøysbutikken har det nå gått en lengre periode uten vanninntrengning, også ved noe kraftige regnskyll. Vi håper derfor at tiltakene med større grunnvannspumpe og justering av takrenner skal ha minimert eller fjernet problemet.

Nytt fibernett
Det nye fibernettet er nå aktivert i samtlige leiligheter. De foreløpige tilbakemeldingene er svært gode. Prosjektet ble noe mer arbeidskrevende enn først antatt på grunn av at Global Connect i tilbudet sitt la til grunn at vi hadde mer infrastruktur tilgjengelig enn vi faktisk hadde. Etter noen forhandlinger endte vi med å få en del ekstra infrastruktur kostnadsfritt som følge av dette. Den nye fiberavtalen uten TV, har vesentlig redusert sameiets kostnader til internett, og sameiet vil derfor ha bedre forutsetninger for å fortsette å holde felleskostnaden relativt sett lave.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207654825
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,95%
Restsaldo 50 350,00
Innfrielsesdato: 28.02.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 784,- pr. 05.11.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 201 840,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 366 500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad bør påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82193195

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

kjent for sitt pulserende uteliv og gode restauranttilbud.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.03.1989.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Orginale bygningstegninger samsvarer også med dagens bruk.

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

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

For 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:

301/215/41/31:
07.02.1873 - Dokumentnr: 916824 - Bestemmelse om veg
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

30.11.1984 - Dokumentnr: 61655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/3308
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 38 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

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 13. november 2026

Ansvarlig megler
Eirik Kellari Røen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46904553

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bogstadveien 72C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	2 min / 0.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	14 min / 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	16 min / 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	16 min / 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	16 min / 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min / 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	17 min / 1.4 km

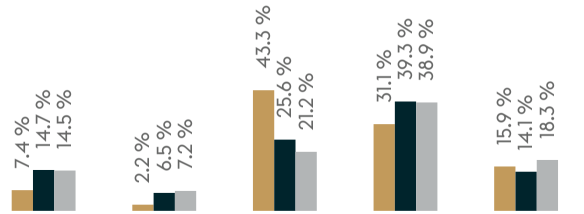
Offentlig transport

Majorstuen i Sørkedalsveien	Linje FB1, 2B, 2N, 28, 45	1 min / 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	2 min / 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min / 0.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	5 min / 2.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 4.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	49 barn	5 min / 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år...	57 barn	9 min / 0.7 km
Thaulow barnehage (1-5 år)	50 barn	10 min / 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	1 min
Frognerparken Tennisanlegg	7 min
Artesia Trening	3 min
SATS Colosseum	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Bogstadveien 72 C, 0366 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 41, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 3 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21048-1458 **Eiendomsverdi ref nr:** BW9608

Foretak: Eiendomstaksering AS **Takstingeniør:** Kenneth Mortensen

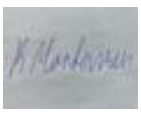
Eiendomstaksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomstaksering AS

Eiendomstaksering AS

Rapportansvarlig



Kenneth Mortensen
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@taksthuset.no
476 64 032

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Bygård i bindingsverkkonstruksjon. Utvendig kledd med teglstein.
Saltak i sperrekonstruksjon tekket med betongtakstein.
To-lags vinduer i tre fra 2018. Utvendig kledd med aluminium.
Utenpåliggende sprosser. Vinduene kan åpnes som sidehengslet, samt vippes inn i toppen.
Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med to-lags rute fra 2018. Utvendig kledd med aluminium.
Nord-vestvendt balkong i betongkonstruksjon. Rekkverk i stål.
Asfaltert bakgård. Etablert sittegrupper og sykkelparkering.

INNVENDIG Gå til side

Eikeparkett på gulv.
Slette overflater på vegger og i himling.
Etasjeskiller i betong.
Formpressede profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2016. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling.
Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Flislagt mellom under- og overskap. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, mikro, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.
Ventilator over kokesonen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert på bad.
Avløpsrør i plast.
Mekanisk ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré.
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.
Elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

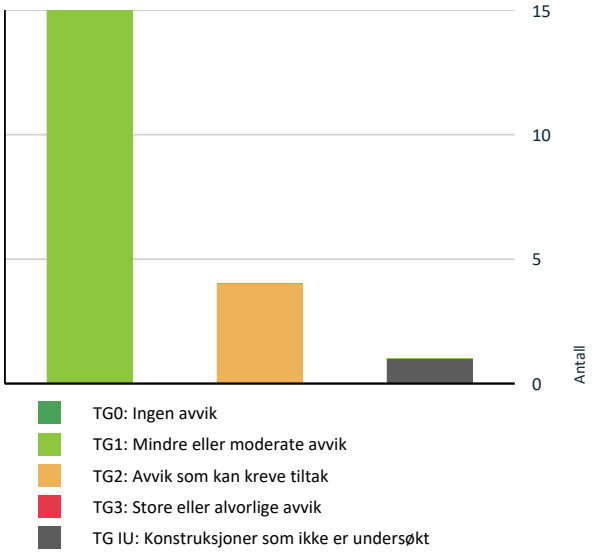
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger originale tegninger fra 1984 som stemmer fullt ut med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest datert 1989.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverkshøyde målt til 92 cm. Dagens krav er minst 100 cm. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Tilbygg / modernisering		
2018	Vinduer og dører	Skiftet vinduer og terrassedør.
2016	Bad	Nytt bad som inkluderer sluk, tettesjikt, overflater/fliser og innredning.
2016	Kjøkken	Montert ny innredning og hvitevarer.
2016	Overflater	Oppgradering av overflater på gulv, vegger og tak.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

To-lags vinduer i tre fra 2018. Utvendig kledd med aluminium. Utenpåliggende sprosser. Vinduene kan åpnes som sidehengslet, samt vippes inn i toppen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med to-lags rute fra 2018. Utvendig kledd med aluminium.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nord-vestvendt balkong i betongkonstruksjon. Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
- Antydning til saltutslag og avflassing av balkong. Noe slitasje.
- Rekkverkshøyde målt til 92 cm. Dagens krav er minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak
- Balkong bør overflatebehandles.
- Rekkverk må heves dersom man skal tilfredsstille dagens krav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eikeparkett på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Slette overflater på vegger og i himling.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

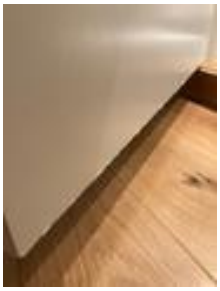
Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører.



Små antydninger til svellinger i underkant av dør til bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2016. Flislagte gulv og vegger. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slett overflate i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Fall når ikke helt opp til dagens forskriftskrav. Målt høydeforskjell på 20 mm mellom gulv ved terskel og sluk. Dagens krav er at det skal ha oppbrett av membran på minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

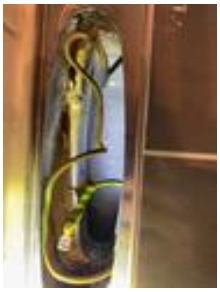
• Undersøke hvorvidt det er oppbrett av membran ved terskel. Høy terskel antyder at det er en oppbrett av membran, men det kan ikke dokumenteres. Påpekes at 25 mm høydeforskjell ikke var et absolutt krav i byggeår til bad. I byggeår hadde man to alternativer, enten 1:50 fall 0,8 m ut fra sluk (som ikke er tilfelle på dette badet) eller 1:100 fall på hele gulvet, samt 25 mm høydeforskjell (som kan være tilfelle, men som ikke er dokumentert).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Underliggende banemembran synlig klemt i klemring til plastsluk.



Jordingskabel ikke festet i slukrist.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder vegghengt toalett, dusj med dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring av innebygget sisterne.
- Liten sprekk i toalettlokk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann bør synliggjøres på badegulv.
- Sete og lokk kan skiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg fra tilstøtende rom. Målingen viste ingen unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Flislagt mellom under- og overskap. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, mikro, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesonen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert på bad.



Uheldig at vannskap er plassert bad vaskemaskin.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank ikke tilgjengelig. Mulig den ligger i hjørnet av kjøkkeninnredning, men det er ingen tilkomst til tanken.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entré.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales el-tilsyn.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyde målt til 92 cm. Dagens krav er minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må heves dersom man skal tilfredsstille dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

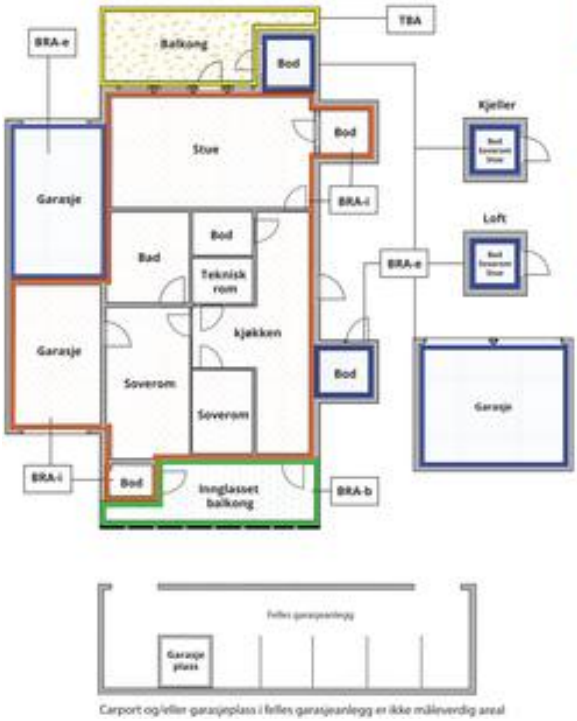
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	3			3	
2. etasje		51		51	4
SUM	**3**	**51**			**4**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré		

Kommentar

Areal målt opp til 51,0 m2 med 3d-skanner av typen Leica BLK2GO.
Takhøyde på 2,41 m.
Balkong målt med laser til 4,2 m2.
Bod i kjeller målt til 3,2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger originale tegninger fra 1984 som stemmer fullt ut med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest datert 1989.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Kenneth Mortensen	Takstingeniør
	Johan Sæbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	41		31		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bogstadveien 72 C

Hjemmelshaver
Sæbø Johan, Fagerli Thea Lovise Leikvoll

Kommentar
Totale felleskostnader pr. kvartalsvis intervall: 7 052,00,-. Garasjeplass i kjeller kan leies av Lille Dahlsbergstien 21 A/S, forutsatt ledig plass.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bogstadveien 72	OBOS Eiendomsforvaltning AS	974807750

Felles formue
Kr. 4 784 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig vei inntil tomtegrense.

Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig anlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82193195			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.11.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.08.1984	Originale tegninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.03.1989	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier	09.11.2026	Eier deltok på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thea Lovise Leikvoll Fagerli	9578-5997-4-3663876	2026-11-09 17:48:45
JOHAN SÆBØ	9578-5993-4-4306151	2026-11-09 13:23:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. nov. 2026

Oppdragsnummer
8-0437/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 72C, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Johan Sæbø, Thea Lovise Fagerli

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2016 av Christiania Rørleggerbedrift. Nytt bad med membran og sluk ble etablert i forbindelse med oppussingen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2016 av Christiania Rørleggerbedrift. Nytt bad med membran og sluk ble etablert i forbindelse med oppussingen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes spesifisert faktura fra rørlegger hvor membran og sluk er oppført, men ingen FDV-dokumentasjon, bilder eller sjekklister som dokumenterer utførelsen.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I 2020 ble det utført vedlikehold i bakgården, herunder overflatebehandling av betongmurer, dører og enkelte vegger, samt noe blikkenslagerarbeid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Christiania Rørleggerbedrift. I 2016 ble det utført arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Innvendige vann- og avløpsrør ble fornyet, og det ble etablert rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekran på badet. Varmtvannsbereder på 120 liter ble også montert i 2016. Avløpsrørene i blokken ble spylt/renset i 2016.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport datert 01.03.2023. Arealet er oppgitt til BRA 51 m² og P-ROM 51 m². Salgsoppgaven oppgir også bruttoareal 57 m².

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0437/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
JOHAN SÆBØ	2026-11-09	Thea Lovise Leikvoll Fagerli	2026-11-09

Identifikasjon

bankID JOHAN SÆBØ

Identifikasjon

bankID Thea Lovise Leikvoll Fagerli

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Marcus Vilhelmsson
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: m.vilhelmsson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0437/26 Vår ref.: 1112-1-31 Dato: 05.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bogstadveien 72
Organisasjonsnr:	974807750
Seksjonseier:	Fagerli, Thea Lovise Leikvoll
Medeier:	Sæbø, Johan
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Bogstadveien 72 C (2.Etg), 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	215
Bnr.	41

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82193195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Har vaktmester. Renhold utføres av Zlark's Vinduspuss.
- Lån i OBOS-banken. OBOS01 gjelder seksjon 14, 20, 27, 35 og 36 til vindu og balkongdører. Er lagt inn som langsiktig fordring, kto.1399 som reduseres i takt med lån. Avregnes ved hver rapportering. Seksjonene innbetaler via felleskostnader, kat.008
- Garasje/biloppstillingsplass følger ikke leiligheten ved salg. Garasjeplass i kjeller kan leies av Lille Dahlsbergstien 21 A/S, forutsatt ledig plass. Kontaktperson er Anne Wilhelmsen, tlf. 23 22 43 10
- Dyrehold er ikke tillatt; ref. husordensregler §10.
- Kvartalsvise innbetalinger av felleskostnader
- Lån OBOS01 gjelder seksjon 14,20,27, 35 og 36 vedrører vindu og balkongdører.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207654825
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,95%
Restsaldo	50 350,00
Innfrielsesdato:	28.02.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 7 052,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 052,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	329,-
Fradragsberettigede kostnader:	29,-
Annen formue:	4 784,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207654825
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

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

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Mattis Øygarden, e-post: bogstadvn72@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Husordensregler for Sameiet Bogstadveien 72

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg bekrefter at jeg har lest husordensreglene og aksepterer dem.

Dato _____ Underskrift _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1112
SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 12:00 og lukker 1. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1112

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring § 5 (1)
7. Varmepumper - høyere kostnader ved søknad enn først antatt.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Hans Mattis Øygarden leder det digitale møtet

Forslag til vedtak

Hans Mattis Øygarden er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Juan Carlos Escobar Florez og Cecilie Paus er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1112 Årsregnskap 2025..pdf
2. 1112 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honoraret er ikke blitt justert siden 2020. Godtgjørelse for styret foreslås derfor oppjustert til kr 118.000 Det er en litt mindre økning enn konsumprisindeksen tilsier.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 118 000 kr

Sak 6

Vedtektsendring § 5 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring i vedtektene § 5 (1). I dag fastsetter vedtektene følgende:

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

I henhold til eierseksjonsloven § 41 skal årsmøtet gjennomføres innen utgangen av juni. Av praktiske grunner kan det være hensiktsmessig å ha en lengre tidsfrist. Det vil gi styret mer tid til saksforberedelser og planlegging. Det er så vidt styret kjenner til, ingen spesiell grunn til at tidsfristen er satt såpass tidlig på året.

Forslag til endring av vedtektene § 5 (1):

"Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, med minst åtte dagers varsel. Alle innkallinger skjer skriftlig.

Forslag til vedtak

Det vedtas at vedtektene § 5 (1) endres i henhold til saksfremstillingen.

Sak 7

Varmepumper - høyere kostnader ved søknad enn først antatt.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For to år siden fikk vi et kvalifisert flertall for å søke kommunen om å sette opp varmepumper. Søknaden viser seg å koste sameiet mer enn først antatt. Tilbudene vi har mottatt ligger på rundt 40.000 kr for utarbeidelse av søknad, tegninger og byggesaksgebyr til kommunen. Vi har fått høre at vi sannsynligvis vil få innvilget en søknad, men vi ønsker å dobbeltsjekke om det ønske om å bruke penger på søknadsprosessen. Tanken er at dersom det ikke er flertall for å montere varmepumper i bakgården, er ikke noe vits å bruke penger på en søknad. I tillegg til kostnader ved søknad, kommer eventuelt vesentlige kostnader til prosjektering, tegninger og utbedring av takrenner på fasade. Kostandene utover søknaden deles på de som får varmepumpe installert.

Styret har snakket med flere beboere og det kan virke som det både er tydelig ønske om varmepumpe og et tydelig ønske om å unngå varmepumper i bakgården.

Slik styret har forstått det begrunnes ønsket for varmepumpe i hovedsak med et behov for nedkjøling på sommeren, kostnadseffektiv oppvarming på vinteren, økning av boligverdien og å være tidlig ute for å møte utfordringene med klimaendringene.

Ønsket om å ikke ha varmepumper i bakgården begrunnes i hovedsak med frykt for støy, et mindre pent utseende, frykt for skader som følge av vannet fra varmepumpene og mulige konflikter ved skade på varmepumper, fasaden og uklare ansvarsforhold.

Ved flertall for å søke, vil styret gå videre med søknad og foreslå alternativer som kan stemmes over ved et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Det er delte meninger i styret. Flertallet ønsker ikke montering av varmepumper. Mindretallet ønsker varmepumper.

Forslag til vedtak 1

Styret får fortsatt søke kommunen om tillatelse til å montere varmepumper på fasaden.

Forslag til vedtak 2

Styre skal ikke gå videre med søknad om tillatelse til å montere varmepumper på fasaden.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Hans Mattis Øygarden
  Til gjenvalg

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

- Hans Andreas Sem Lossius
  Til gjenvalg
- Pernille Hellegjerde
  Til gjenvalg

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

- Odd Abrahamsen
  Til gjenvalg

Styrets årsrapport

Styret har i perioden tatt seg av daglig drift, herunder oppfølgning av håndverkere, vaktmester, forretningsfører og henvendelser fra beboere og eiere. Styreleder står for de daglige arbeidsoppgavene og involverer de øvrige medlemmene av styret ved behov. Styreleder tilstreber å holde øvrige medlemmer og interesserte eiere og beboere godt orientert. Styret forsøker å ha kort svartid og være tilgjengelig på telefon.

Korrespondanse og samarbeid i styret har foregått via e-post og telefon. Det er et hyggelig og konstruktivt samarbeid i styret.

Heisene

Heisene våre har noen styringsenheter som er av eldre dato og som er kostbare å bytte. Vi har hatt befaringer med ulike leverandører og fått tilbud på forskjellige typer fornying/utbytting. I perioden har vi hatt relativt få kostnader i forbindelse med heisene. Heisene har passert de de som selger heiser og service omtaler som «levetiden». Dette betyr at vi må belage oss på at driftskostnadene og sannsynligheten for stans, er høyere enn hos en nyere heis. Heisene er kontrollert og skal fortsatt være trygge å bruke. Det gjelder nå få finne det riktige tidspunktet for fornyelse eller utbytting.

Ubudne gjester i sameiet/låser/ringetavle

I perioden har vi hatt gjentatte besøk av en person som har lagret sykkelen sin og en del rot i sameiet. Så vidt vi har forstått har denne personen vært pasient hos legekontoret. Han har også hatt en såkalt OLH-nøkkel, som har gjort at han har kunne ta seg inn i heisrommet. Det ser også ut som han ved en anledning har overnattet i heisrommet. Ifølge låsesmed og vaktmester, er det ikke uvanlig at hjemløse skaffer seg slike nøkler – ettersom hvem som helst kan kjøpe en slik nøkkel hos en låsesmed. Da vi fikk avklart at vedkommende ikke hadde noe i sameiet å gjøre, begynte styret og vaktmester og rutinemessig sjekke loft, kjeller, heisrom og boder for hensatte eiendeler og fjernet disse raskt. Vi har også fått beskjed fra legekontoret/eier om at funksjonen med automatisk åpning av døren når man ringer på hos legekontoret, skal endres så fort som mulig.

I forbindelse med oppussing er det også forsvunnet en nøkkel til felles inngangsdør, dette skyltes at håndverkere uten tillatelse fra eier eller sameiet skrudde opp en nøkkelboks i Bogstadveien 72. Det er grunn til å tro at vedkommende som stjal denne nøkkelen også står bak noen innbruddsforsøk i sameiet. Låsesystemet vårt er så vidt styre forstår fra byggeår, og vi antar at mange nøkler kan ha kommet på avveie i årenes løp. Dette er et viktig argument for å bytte ut alle låser til fellesarealer i sameiet. Vi vurderer også et system som lettere kan kobles opp mot ringeklokkene.

Utbedring av lekkasjer og vanninntrengning

I en lengre periode har vi hatt problemer med lekkasjer fra bakgården og ned i garasjeanlegget, og til kjelleren i B-oppgangen ved store regnskyll.

Etter noe dektektivarbeid har vi fått tak i prosjektlederen for rehabiliteringen av bakgården for om lag 20 år siden. Han husket prosjektet overaskende godt, og kunne fortelle mer om hvilken type membran som ble lagt under asfalten i bakgården. Denne informasjonen gjorde at vi raskere kunne lokalisere hva som var grunnen til lekkasjen ned i garasjen, og vi tror vi nå med svært rimelige tiltak, har stoppet lekkasjen.

I kjelleren på sengetøysbutikken har det nå gått en lengre periode uten vanninntregning, også ved noe kraftige regnskyll. Vi håper derfor at tiltakene med større grunnvannspumpe og justering av takrenner skal ha minimert eller fjernet problemet problemet.

Nytt fibernett

Det nye fibernettet er nå aktivert i samtlige leiligheter. De foreløpige tilbakemeldingene er svært gode. Prosjektet ble noe mer arbeidskrevende enn først antatt på grunn av at Global Connect i tilbudet sitt la til grunn at vi hadde mer infrastruktur tilgjengelig enn vi faktisk hadde. Etter noen forhandlinger endte vi med å få en del ekstra infrastruktur kostnadsfritt som følge av dette. Den nye fiberavtalen uten TV, har vesentlig redusert sameiets kostnader til internett, og sameiet vil derfor ha bedre forutsetninger for å fortsette å holde felleskostnaden relativt sett lave.

Økte felleskostnader og ønske om oppgraderinger.

Vi har i dag lave felleskostnader. Styrets mål er at vi skal ha lave felleskostnader og godt vedlikehold av bygården. Vi tror godt planlagt vedlikehold kan spare oss for betydelige kostnader i fremtiden.

Styret holder god oversikt over sameiets løpende avtaler. Vårt mål er at sameiets

avtaler skal være markedsledende når det gjelder pris og kvalitet.

Den siste tiden har imidlertid en del mindre oppgraderinger som mindre malearbeider, elektrikerarbeid med utskiftning av armaturer og lysbrytere på loftet, nytt låsesystem, ny tavle til ringeklokkene fiksing av takrenner på sykkelskuret, stedvis utbedring av gulvbelegg og lister i trapp og i kjelleren og innkjøp av bilder for å dekorere oppgangene blitt utsatt for å bygge opp en buffer til uforutsette utgifter. Dette gjør at det vi vurderer som (på sikt) nødvendige oppgraderinger blir utsatt for å spare penger. Dette gjør at bygården ikke ser så velholdt ut som den kunne. Styret kommer derfor til å gjøre en oppjustering av felleskostnadene på rundt 10% som igjen vil gi oss en mer solid buffer til uforutsette utgifter og større økonomisk spillerom for å sette i gang mindre vedlikeholdsprosjekter som beskrevet over.

Ta gjerne kontakt med styreleder Mattis på 41857229, dersom du har spørsmål, kommentarer eller innspill til driften.

SAMEIET BOGSTADVEIEN 72
ORG.NR. 974807750, KLIENTNR. 1112

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 632 295	1 392 979	1 666 000	1 905 000
Andre inntekter	3	178 000	28 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 810 295**	**1 420 979**	**1 666 000**	**1 905 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 818	-13 818	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-98 000	-98 000	-98 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 509	-6 527	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-109 456	-105 803	-107 000	-111 815
Konsulenthonorar		-11 848	-7 558	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-258 390	-179 810	-245 000	-247 400
Forsikringer		-231 581	-182 763	-220 000	-246 400
Kommunale avgifter	8	-439 139	-397 674	-455 000	-477 695
Energi/fyring	9	-58 137	-55 403	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 292	-148 004	-142 000	-146 260
Andre driftskostnader	10	-221 671	-251 882	-225 000	-228 540
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 627 841**	**-1 447 241**	**-1 594 000**	**-1 560 500**
DRIFTSRESULTAT		**182 454**	**-26 262**	**72 000**	**344 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 091	28 421	26 000	26 000
Finanskostnader	12	-8 705	-9 525	-6 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 386**	**18 896**	**20 000**	**22 000**
ÅRSRESULTAT		**201 840**	**-7 366**	**92 000**	**366 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-7 366		
Til opptjent egenkapital:		201 840	0		

SAMEIET BOGSTADVEIEN 72
ORG.NR. 974807750, KLIENTNR. 1112

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	68 340	89 928
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 340**	**89 928**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 536	210
Forskuddsbetalte kostnader		89 471	75 521
Andre kortsiktige fordringer		0	2 901
Driftskonto OBOS-banken		262 257	44 262
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	42 350
Sparekonto OBOS-banken		345	333
SUM OMLØPSMIDLER		**357 609**	**165 577**
SUM EIENDELER		**425 949**	**255 505**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		226 880	25 040
SUM EGENKAPITAL		**226 880**	**25 040**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	68 340	89 928
SUM LANGSIKTIG GJELD		**68 340**	**89 928**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 371	22 284
Leverandørgjeld		106 730	62 045
Skyldige offentlige avgifter		0	56 168
Påløpte renter		28	40
Annen kortsiktig gjeld	15	3 601	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**130 730**	**140 537**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**425 949**	**255 505**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.06.2026
Styret i Sameiet Bogstadveien 72

Hans Mattis Øygarden /s/ Hans Andreas Sem Lossius /s/ Pernille Hjellegjerde /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	47 555
Felleskostnader	1 584 740
Nedbetaling	34 924
Regulering Lånekostnad I	-34 924
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 632 295**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av ramperom	28 000
Kapitalinnkalling	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**178 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-98 000
SUM STYREHONORAR	**-98 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 509
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 509**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-102 799
Drift/vedlikehold elektro	-24 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 981
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 533
Egenandel forsikring	-37 000
Kostnader dugnader	-627
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-258 390**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-291 495
Renovasjonsgebyr	-147 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-439 139**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-58 137
SUM ENERGI / FYRING	**-58 137**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-122 959
Renhold ved firmaer	-76 230
Snørydding	-3 906
Andre driftskostnader	-764
Andre kontorkostnader	-2 100
Telefon, annet	-11 396
Bank- og kortgebyr	-2 567
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-221 671**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	19 792
Renter av driftskonto i OBOS-banken	664
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3
Avregning lån OBOS banken	6 834
Andre renteinntekter	789
SUM FINANSINNTEKTER	**28 091**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-6 834
Renter på leverandørgjeld	-1 871
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 705**

NOTE 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån i OBOS-banken AS, opptak 01.03.2019	242 196	
Betalt tidligere	-152 268	
Ordinære avdrag 2024	-21 588	
Lån i OBOS-banken AS, saldo pr 31.12.2025		68 340
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**68 340**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-244 196	
Nedbetalt tidligere	117 083	
Nedbetalt i år	58 773	
		-68 340
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-68 340**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning lån i OBOS banken	-3 601
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 601**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BOGSTADVEIEN 72.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3WFYG-WHZTV-IKPOP-JIJBN-KD71F-K4SDW

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-05-13 06:50:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3WFYG-WHZTV-IKPOP-JJBN-KD71F-K4SDW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 1.06.26
Selskapsnummer: 1112 **Selskapsnavn:** SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hans Mattis Øygarden er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Juan Carlos Escobar Florez og Cecilie Paus er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 118 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring § 5 (1)

Det vedtas at vedtektene § 5 (1) endres i henhold til saksfremstillingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Varmepumper - høyere kostnader ved søknad enn først antatt.

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret får fortsatt søke kommunen om tillatelse til å montere varmepumper på fasaden.

☐ Styre skal ikke gå videre med søknad om tillatelse til å montere varmepumper på fasaden.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans Mattis Øygarden

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans Andreas Sem Lossius

☐ Pernille Hellegjerde

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Odd Abrahamsen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BOGSTADVEIEN 72

Organisasjonsnummer: 974807750
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 12:00 til 1. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Hans Mattis Øygarden leder det digitale møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Hans Mattis Øygarden er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Juan Carlos Escobar Florez og Cecilie Paus er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Honoraret er ikke blitt justert siden 2020. Godtgjørelse for styret foreslås derfor oppjustert til kr 118.000 Det er en litt mindre økning enn konsumprisindeksen tilsier.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 118 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring § 5 (1)

Styret foreslår en endring i vedtektene § 5 (1). I dag fastsetter vedtektene følgende:

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

I henhold til eierseksjonsloven § 41 skal årsmøtet gjennomføres innen utgangen av juni. Av praktiske grunner kan det være hensiktsmessig å ha en lengre tidsfrist. Det vil gi styret mer tid til saksforberedelser og planlegging. Det er så vidt styret kjenner til, ingen spesiell grunn til at tidsfristen er satt såpass tidlig på året.

Forslag til endring av vedtektene § 5 (1):

"Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, med minst åtte dagers varsel. Alle innkallinger skjer skriftlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at vedtektene § 5 (1) endres i henhold til saksfremstillingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Varmepumper - høyere kostnader ved søknad enn først antatt.

For to år siden fikk vi et kvalifisert flertall for å søke kommunen om å sette opp varmepumper. Søknaden viser seg å koste sameiet mer enn først antatt. Tilbudene vi har mottatt ligger på rundt 40.000 kr for utarbeidelse av søknad, tegninger og byggesaksgebyr til kommunen. Vi har fått høre at vi sannsynligvis vil få innvilget en søknad, men vi ønsker å dobbeltsjekke om det ønske om å bruke penger på søknadsprosessen. Tanken er at dersom det ikke er flertall for å montere varmepumper i bakgården, er ikke noe vits å bruke penger på en søknad. I tillegg til kostnader ved søknad, kommer eventuelt vesentlige kostnader til prosjektering, tegninger og utbedring av takrenner på fasade. Kostandene utover søknaden deles på de som får varmepumpe installert.

Styret har snakket med flere beboere og det kan virke som det både er tydelig ønske om varmepumpe og et tydelig ønske om å unngå varmepumper i bakgården.

Slik styret har forstått det begrunnes ønsket for varmepumpe i hovedsak med et behov for nedkjøling på sommeren, kostnadseffektiv oppvarming på vinteren, økning av boligverdien og å være tidlig ute for å møte utfordringene med klimaendringene.

Ønsket om å ikke ha varmepumper i bakgården begrunnes i hovedsak med frykt for støy, et mindre pent utseende, frykt for skader som følge av vannet fra varmepumpene og mulige konflikter ved skade på varmepumper, fasaden og uklare ansvarsforhold.

Ved flertall for å søke, vil styret gå videre med søknad og foreslå alternativer som kan stemmes over ved et senere tidspunkt.

Styrets innstilling
Det er delte meninger i styret. Flertallet ønsker ikke montering av varmepumper. Mindretallet ønsker varmepumper.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret får fortsatt søke kommunen om tillatelse til å montere varmepumper på fasaden.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styre skal ikke gå videre med søknad om tillatelse til å montere varmepumper på fasaden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **11**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Mattis Øygarden (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Mattis Øygarden

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Hellegjerde (13 stemmer)
Hans Andreas Sem Lossius (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Hellegjerde
Hans Andreas Sem Lossius

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Abrahamsen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Abrahamsen

Vedtekter for Sameiet Bogstadveien 72

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 26. mai 1993.
Endret på årsmøte 28. mars 2019 og 28. mai 2026.

§ 1. **DEFINISJON**

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

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

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

§ 2. **ANSVAR**

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

§ 3. **DISPONERING**

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

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

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

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

§ 4. **FELLESUTGIFTER**

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

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

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

§ 5. **ÅRSMØTE**

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

På ordinært årsmøte skal behandles:

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

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

Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. **VEDLIKEHOLD**

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

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

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

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

§ 8. **MISLIGHOLD**

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

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

§ 9. **SIKKERHETSSTILLELSE**

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

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

§ 10. **BODER**

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

§ 11. **TINGLYSING**

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

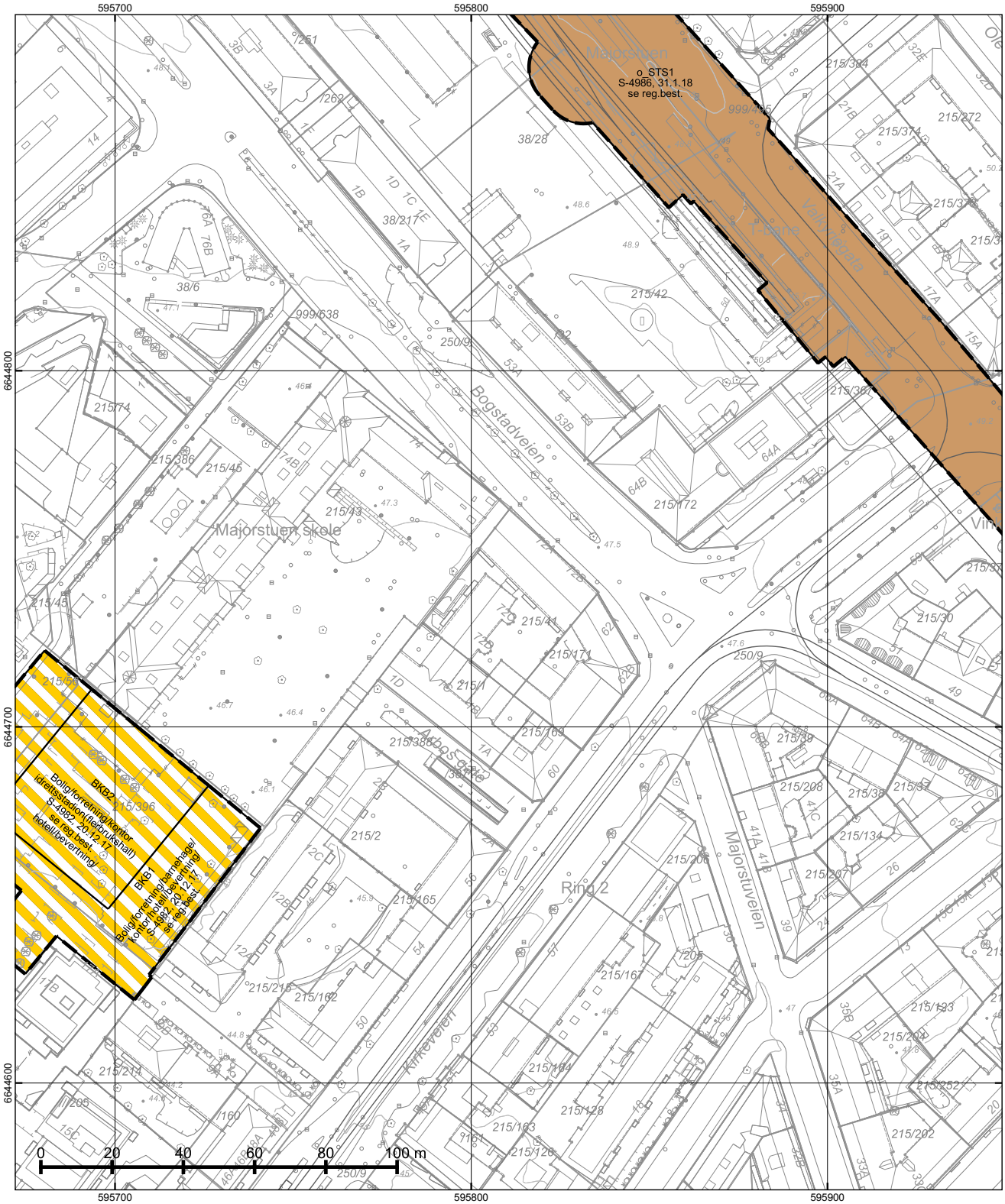
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

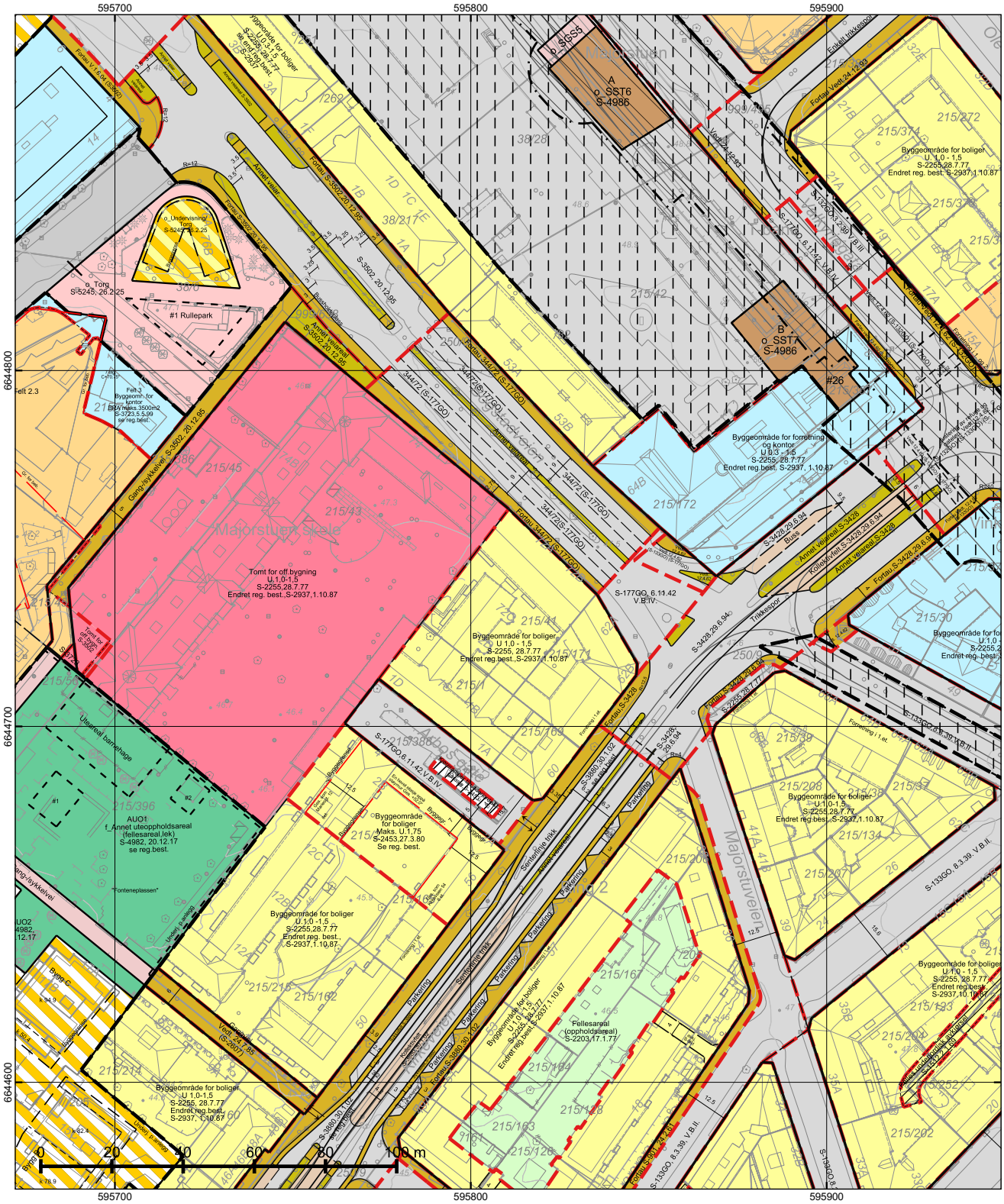
Reguleringskart

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

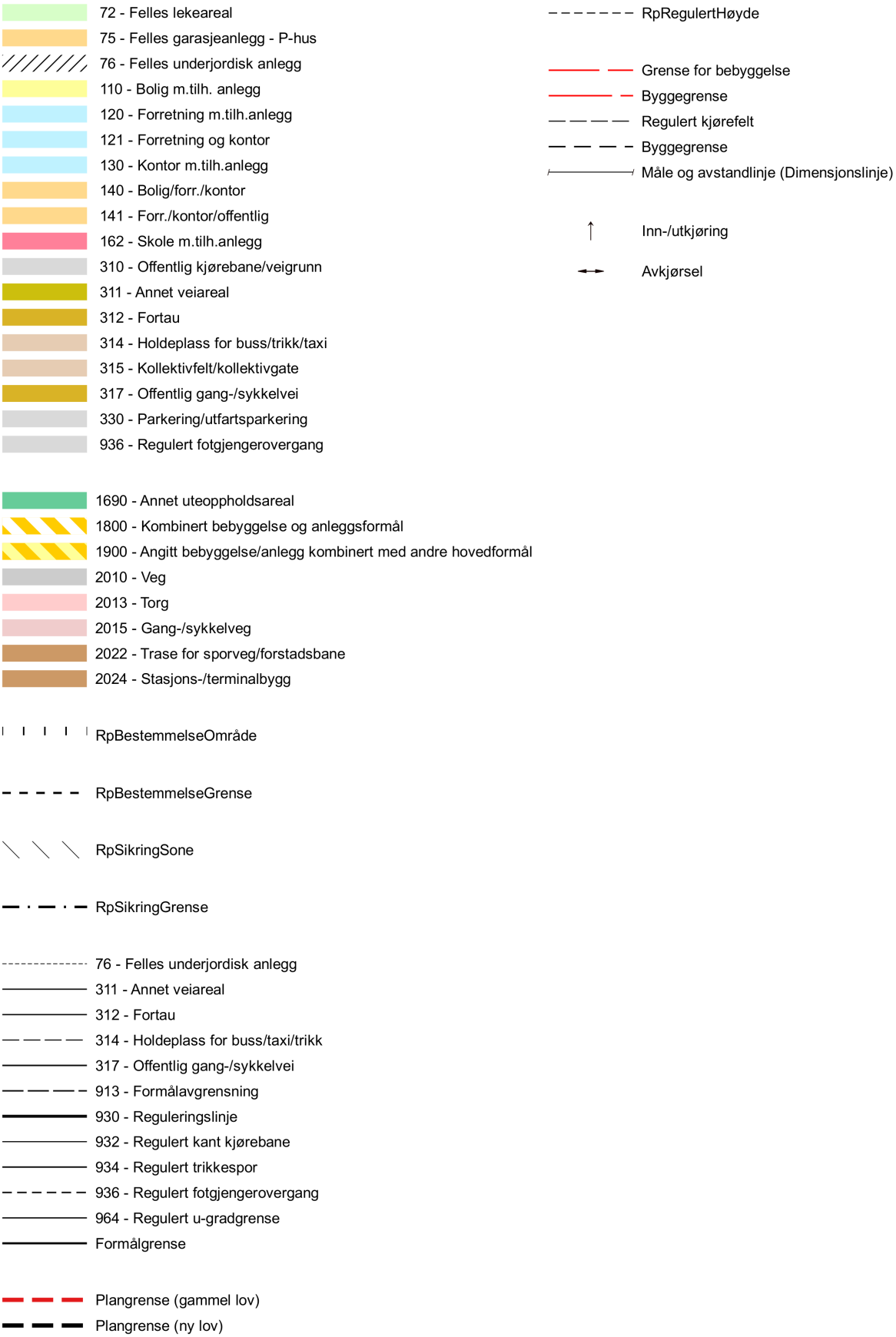
PlottID/Best.nr: 164842/ 86542475
Deres ref.:
Adresse: BOGSTADVEIEN 72
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/41

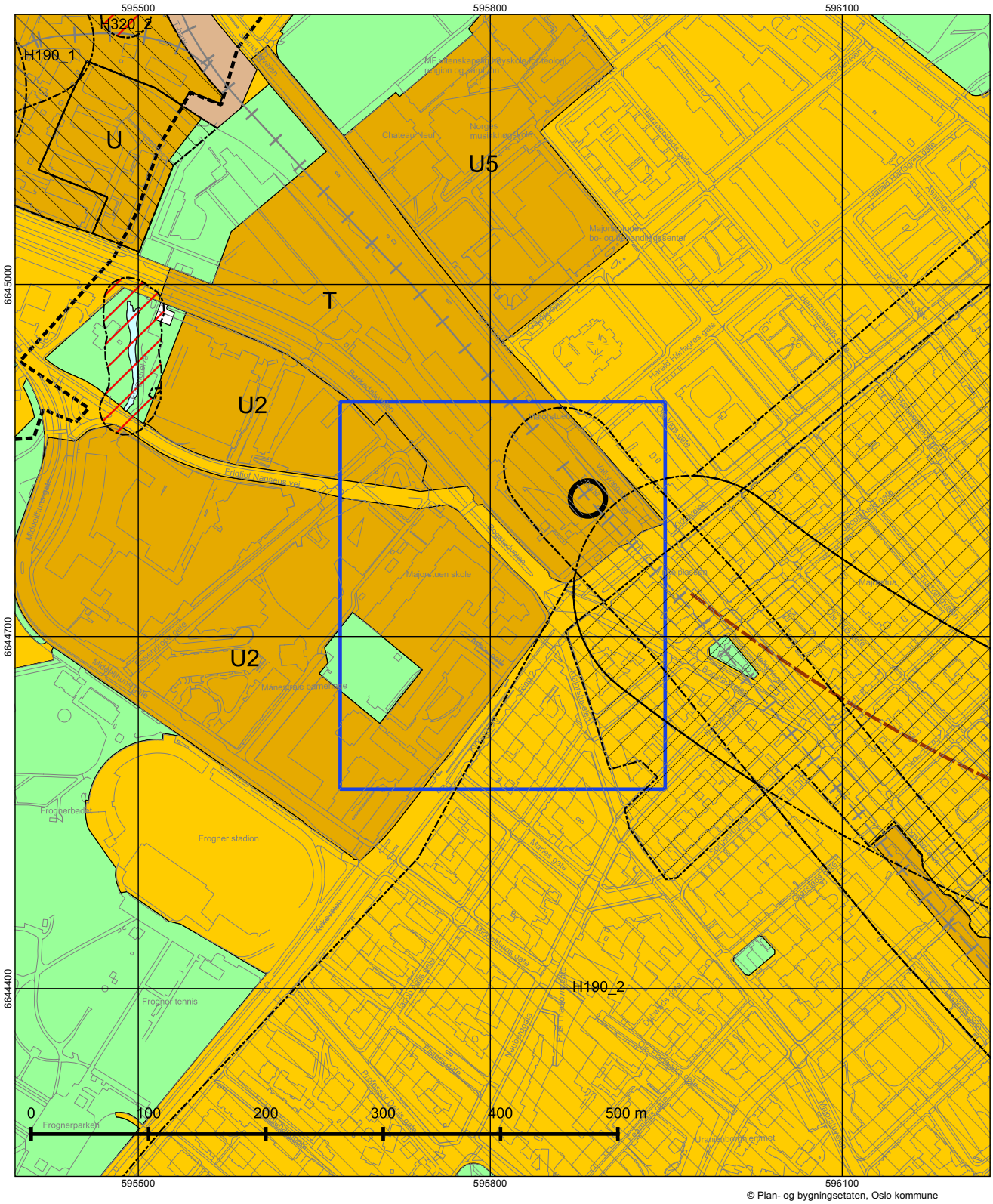
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


595700
595800
595900
6644800
6644700
6644600
Majorstuveien
Majorstuen skole
Tomt for off.bygning
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 -1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,
S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U 1,75
S-2453,27.3.80
Se reg. best.
AUO1
f_Annet uteoppholdsareal
(fellesareal lek)
S-4982, 20.12.17
se reg.best
Uteareal barnehage
Byggeområde for forretning
og kontor
U 0,3 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Fellesareal
(oppholdsareal)
S-2203,17.1.77
Parkering
Sentralfilling trikk
Trikkestopp
Gang-/sykkelvei S-3502, 20.12.85
Annet veiareal S-3428
Kollektivfelt S-3428
Fortau S-3428
Annet veiareal S-3502,20.12.85
Fortau S-3502,20.12.85
Fortau 344772 (S-177GO)
Annet veiareal
Fortau Vestfjordgata (S-2937)
Fortau Vestfjordgata (S-2937)
Annet veiareal
Fortau Vestfjordgata (S-2937)
Annet veiareal
Fortau S-3428
Annet veiareal S-3428
Fortau S-3428
Annet veiareal S-3428
Fortau S-3428
Annet veiareal S-3428

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164842/86542475
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

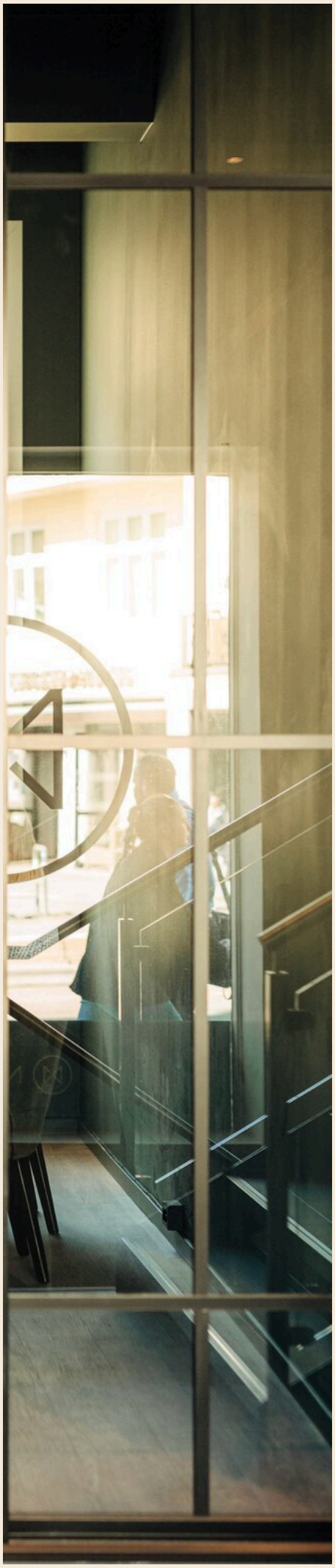


Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 8-0437/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Bogstadveien 72C, 0366 OSLO

Matrikkel: Gnr 215, bnr 41, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Majorstuen **Saksbehandler:** Eirik Kellari Røen **Telefon:** 469 04 553 **E-post:** e.roen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Eirik Kellari Røen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
e.roen@nordvikbolig.no
469 04 553