NORDVIK

Bogstadveien 46A

2 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Bogstadveien 46A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Andre vedlegg
37	Egenerklæringsskjema
44	Tilstandsrapport
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 3-roms midt på Majorstuen | Moderniserings muligheter | Balkong | Heis | Varmtvann og fying inkl | Takhøyde på 2,73m

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**143 590,-**
Totalpris	**5 843 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 467,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og luftig 3-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet midt på Majorstuen. Leiligheten ligger høyt og fint til i byggets 5.etasje med heisadkomst, balkong, generøs takhøyde på 2,73m, som skaper en god atmosfære.

Leiligheten fremstår som lys og luftig med en god planløsning, fine soneinndelinger og stort potensiale med moderniserings muligheter - Bør sees!

Kort om leiligheten:
-Sett ditt personlige preg og skap drømmeleiligheten
-Varmtvann, fyring og internett inkl
-Generøs takhøyde på 2,73m
-Modernisering muligheter
-Solrik balkong på 2kvm
-To gode soverom
-Lyst flislagt bad
-Heis i bygget
-Velholdt og veldrevet sameie
-Godt med lagringsplass, kjellerbod på 4kvm
-Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grøntområder og servicetilbud rett uten for døren

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm















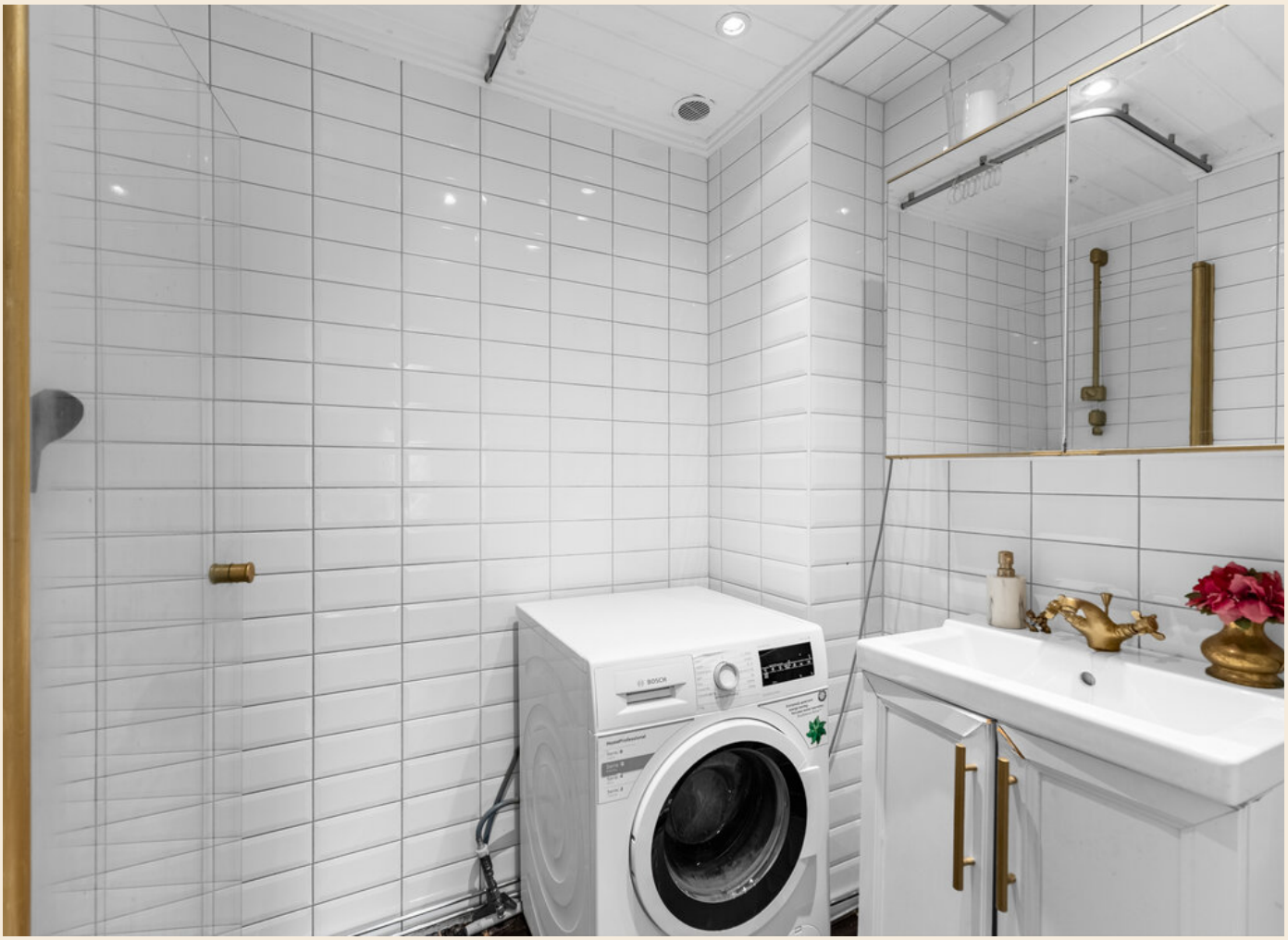














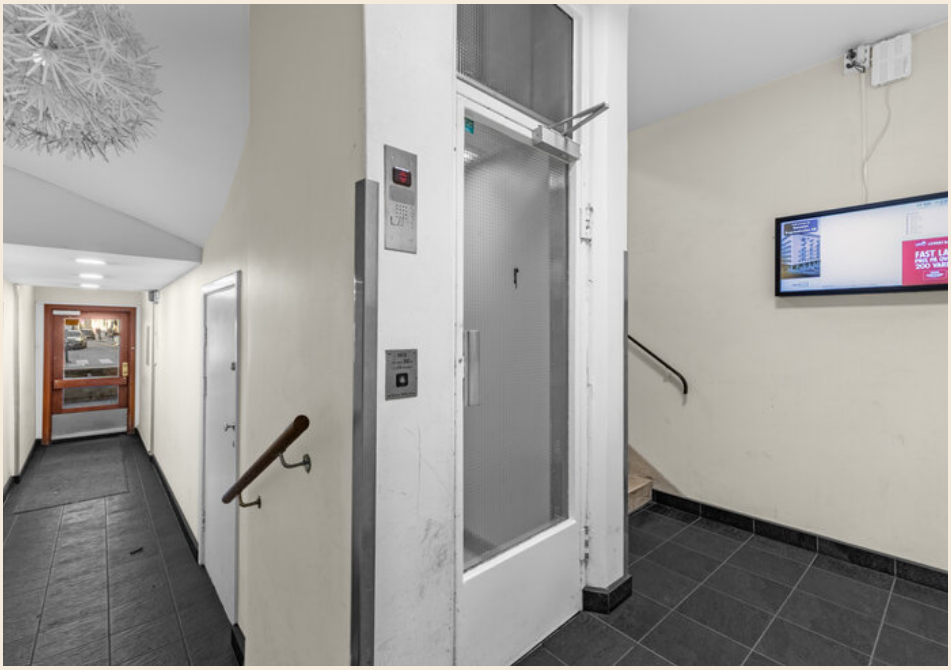













Deli
KICKS

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
8-0308/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 46A, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 25, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lina Li Haugen

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 856 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 2 kvm. Adgang til 2 kvm buet balkong fra stuen.
Betonggulv og rekkverk av stål.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
5.etg - Leiligheten består av: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Utgang til 2 kvm buet balkong fra stuen.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 4kvm.

Standard
Diverse fra tilstandsrapport:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm buet balkong fra stuen. Betonggulv og rekkverk av stål.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 273 cm i stuen.

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1992.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Parkering
Tidvis muligheter for garasjeleie/kjøp i nabobygget.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Sameiet var ansvarlig.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet var ansvarlig.

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: Sameiet er ansvarlig.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvet er byttet på kjøkkenet/stuen og i det ene soverommet. Malt også på soverommet i 2022. Utført i forbindelse med forsikringssak men av sameiet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Fikset av sameiet i 2025.

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.
Ja
Beskriv: Har vært skjeggkre men blitt utført skadedyrkontroll i 2021 eller 2022 av sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Hvis ja, så er det fra sameiet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass (1992).

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:

Bygningsdeler med TG3:
-Kjøkken - Overflater og innredning: TG3 pga. Fuktskader i gulv ved oppvaskkum.
-Våtrom - Sanitærutstyr: TG3 pga. Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. - Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisternen.

Bygningsdeler med TG2:
-Vinduer og dører: TG2 pga. Alder og slitasje.
-Kjøkken - Trekk: TG2 pga. Kullfiltervifte.
-Avløpsrør: TG2 pga. Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
-Vannledninger: TG2 pga. Alder og slitasje.
-Vannbåren varme: TG2 pga. Alder og slitasje.
-Våtrom - Overflate vegg/himling: TG2 pga. Bom under flis.
-Våtrom - Overflate gulv: TG2 pga. Bom (hulrom) under flis.
-Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 pga. Ukjent tilstand på veggmembran.
-Våtrom - Dokumentasjon: TG2 pga. Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Varmesentral: Felles varmtvann
-Varmtvannsbereder: Felles varmtvann
-Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
Hulltaking ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet / HMS:
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 10,8 meter, og rekkverket er målt til 87 cm over gulv.
Balkongen har rekkverk som ikke tilfredssti ler dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm

Innbo og løsøre
Følgende medfølger handelen:
-Integrerte hvitevarer.
-Oppvaskmaskin.
-Kjøleskap.
-Vaskemaskin bad.

Følgende medfølger ikke handelen:
-Vinskap.

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseiere plikter å melde styret om utleie av seksjon pr. e-post til styrets leder eller skriftlig til styrets postkasse i oppgang A.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fyring og varmtvann er inkludert i fellesutgifter
- Elektriske varmekabler på bad

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

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et mnd strømforbruk på ca. kr. 500-600,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 467,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførsel og internett, og fordeles slik:
Felleskostnader 1 835,-
Oppvarming 489,-
Internett 143,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i fellesutgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 610 700,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 442 799,- 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
Standard hastighet bredbånd inkludert i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bogstadveien 46, orgnr. 971515015

Om sameiet
Boligsameiet består av 43 Seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 971515015, og ligger i Oslo kommune.Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets årsrapport:

Styret har i perioden arbeidet aktivt med drift, vedlikehold og videre utvikling av boligselskapet. Det har vært særlig fokus på gjennomføring av større tekniske tiltak og sikring av en bærekraftig økonomi.

Rørfornying:
Det er gjennomført rørfornying i bygget. Prosjektet har blitt gjennomført i henhold til plan og uten vesentlige avvik.
Styret vil rette en stor takk til beboerne for fleksibilitet og god imøtekommenhet under gjennomføringen.

Heis:
Heisen i oppgang B har over tid hatt behov for oppgradering, noe styret har vært kjent med. Det ble likevel valgt å avvente utskiftning noe, for å undersøke muligheten for mer kostnadseffektive løsninger i markedet.
Heisen i oppgang B havarerte dessverre, og utskiftning ble dermed nødvendig. Etter innhenting og forhandling av flere tilbud, oppnådde styret en betydelig prisreduksjon sammenlignet med tidligere tilbud – nær en halvering.
Leveransen gjennomføres av Heiskompaniet. Det har oppstått forsinkelser i leveransen, og installasjonen er derfor noe senere enn opprinnelig forespeilet. På bakgrunn av oppnådd pris og en samlet vurdering, har styret valgt å opprettholde avtalen.
Det er besluttet å skifte ut begge heiser (oppgang A og B) for å sikre en helhetlig og fremtidsrettet løsning.

Økonomi og finansiering:
Ved inngangen til året hadde boligselskapet en likviditet på ca. kr 1,3 millioner, og ingen langsiktig gjeld. Den gode likviditeten skyldes både tidligere innbetalinger i forbindelse med rørprosjektet, samt en bevisst oppbygging av buffer i påvente av forventede kostnader knyttet til heisene. Samlet kostnad for utskiftning av begge heiser er ca. kr 1,6 millioner.
Styret vil gjennomføre finansieringen som følger:
Låneopptak: ca. kr 1,2 millioner
Egenkapital (driftskonto): ca. kr 400.000

Foreslåtte tiltak
Styret fremmer i tillegg forslag om følgende tiltak:
- Utskiftning av belysning i oppgangene til LED med sensor og nødlys- Vedtatt på årsmøte 2026.
- Oppussing av oppgangene basert på gjennomført demoprosjekt i B-oppgang, 5. etasje- vedtatt på årsmøte 2026.
- Skifte vinduer og pusse opp fasade. Finansiering av dette er pr. 28/8-26 ikke vedtatt.
- Endring av brannbalkonger. Pågående plansak hos Oslo kommune. Finansiering av dette er pr. 28/8-26 ikke vedtatt.

Disse tiltakene vil bidra til å løfte standarden, redusere driftskostnader og forbedre bomiljøet.

Bomiljø og naboforhold
Styret har i perioden håndtert enkelte mindre konflikter mellom beboere. Disse har blitt løst på en god måte.

Styret vil samtidig oppfordre alle beboere til å vise hensyn til hverandre i hverdagen, slik at vi sammen bidrar til et best mulig bomiljø.

Avslutning:
Styret vurderer at boligselskapet står godt rustet, med gjennomførte og planlagte tiltak som ivaretar både bygningsmessig standard og økonomisk bæreevne. Det legges opp til nødvendige investeringer samtidig som det opprettholdes en forsvarlig balanse mellom låneopptak og egenkapital.

Vedlikeholdshistorikk:
2025 - Oppgradering av rør
2023 - Rehabilitering av taket med blikkenslager
2023 - Full elsjekk av fellesområder - Fikset avvik
2022 - Innstallert nye brannvarslere i oppganger - Via Bygårdsservice
2021 - Bytte av hovedvannrør i kjeller - Alle hovedvannrør i kjeller ble byttet
2020 - Bytte av begge hovedtraffoene - Begge hovedtraffoene var modne for utskiftning. Deler ev El-tavle ble byttet
2019 - Installering av fiber - Fiber lagt til alle leilighetene
2018 - Spyling av rør - Styret fikk foretatt en inspeksjon med kamera av rør. Det var ikke nødvendig med bytte av rør spyling av alle hoveddør og inn til 90% av leilighetene ble gjennomført
2017 - Bytte av oljefyr til varmepumpe. Samt bytte av varmtvannstanker - Grunnet krav om utfasing av oljefyr ble denne deaktivert og varmepumper ble installert sammen med oppgradering av eksisterende El-kjel. Alle varmtvannsberederene ble også byttet. Leverandør Nordisk Energikontroll
2015 - Bytte av alarm i heisene - Til 4G
2011 - Oppussing av oppganger - Det er i løpet av 2011 gjennomført en oppgradering av oppgangen A og B som følge av generalforsamlingens vedtak (2010) om å gjennomføre dette. Vegger og himlinger er blitt rehabilitert med maling og nye overflater, puss og bygningsplater. Det er også etablert enkel utsmykking og ny dempet belysning, I forbindelse med rehabiliteringen er gulvbelegget også skiftet ut med skiferlignende fliser ute og innendørs. Ringetablåer er også skiftet da tidligere tablåer var modne for utskiftning. Begge inngangsdører er også flyttet ut i liv med fasade for å få bukt med urinering, dette har sett ut til å hjelpe. I tillegg til flytting av ytterdører har det i oppgang B blitt etablert vindfang ved montering av en indre dør. Ytre dør vil stå oppe i åpningstiden til næring i plan 1, indre dør i vindfang vil alltid være lukket.
2010 - Fasadevask og nye lampepunkter ved inng.
2006 - Skiftet stoppekran i kjeller, varmt vann
2005 - Skiftet sirkulasjonspumpe sentralfyr
2004 - Skifte av oljetank
2001 - Låser hoveddører skiftet
1999 - Oppussing tak og vegger - Deler av tak og vegger i oppgang A og B pusset opp
1998 - Oppussing av fasaden - Utført av BMR AS og konsulenttjenesten av Dr techn. Kristoffer Apeland AS. Og montert lakkerte plater på verandanen, av blikkenslager Øivind Nilsen AS
1997 - Utskifte av det elektriske anlegget - Utført av Valekyrien Elektriske AS med konsulenttjeneste av Foyn Consult AS
1993 - Nye dører og vinduer - Levert av Sentrum Bygg AS og montert av Tak og fasade AS

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Nei.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld i sameiet.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 452,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 32 705,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 24 700,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold må på ingen måte være til sjenanse for noen av beboerne i huset, jf. husordensregler pkt. 2.5.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8639542

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 539 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Bogstadveien 46A! Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Fra leiligheten i Bogstadveien, en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Samtidig ligger leiligheten i en rolig sidegate med lavere tempo. Her vil du trives!

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av Oslos øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Her er det meste tilgjengelig innen en liten tur til fots eller med sykkel. Restauranter, kafeer, nisjebutikker, forretninger og dagligvarehandel finnes rett utenfor døren.

Stensparken ligger like ved leiligheten som er et ypperlige steder å nyte varme sommerdager. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Majorstuen tilbyr også kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m.

Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Fageborg, Bislett, Colosseum Park og Solli Plass. Fresh Fitness finner du i Bogstadveien og Barrys Bootcamp i Parkveien samt eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter. Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både trikk, t-bane og buss, og med linjer i alle retninger kommer du deg raskt og effektivt rundt i byen.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m. Kjent for mange er også lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær samlings- og møteplass for Oslos beboere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger Arkivkort og byggemelding for oppføringa av vaaningshus fra 1957.
Arkivkort, Tilsynsomslag eller Byggemelding vedlegges hovedsakelig i bygg fra 1940-60 hvor det er stor variasjon på bruken av ekspedisjonsdokument og ferdigattest. Disse bekrefter (eller avkrefter) at eiendommen er ferdigattestert. I noen tilfeller er dette den eneste tilgjengelige informasjonen som viser til en ferdigattestering av eiendommen. I noen tilfeller legges disse dokumenttypene ved helt frem til 80-90-tallet, hvor ferdigattesten eller brukstillatelsen ikke ligger i mappen på Plan- og bygningsetaten, men er registrert på denne. Arkivkortet viser også generell saksgang i byggesaken med f.eks. dato for diverse tillatelser, samt innregistrerte datoer for eventuelle mangler og henleggelse.

Kjøkken er flyttet inn i stue og det er etablert et soverom i det opprinnelige kjøkkenet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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

Pågående plan og byggesaker i området:

Bogstadveien 46 B - forhåndskonferanse - Endring av brannbalkonger.
Innsendt fra styret i Sameiet Bogstadveien 46:
Vi har brannbalkonger som trenger å fikses, det er på de høyeste balkongene mer enn 20 meter ned til bakken og rekkverket er 82 cmhøyt. Det trengs omfattende

renovering da eksisterende brannbalkonger har sprukket opp. Det er 26 år siden sist det er gjort noe med de. Når det først skal endres ønsker jeg å se på muligheten for å utvide dybden til mellom 120 og 135 cm slik at det blir balkonger
med rømningsvei.
Saksnummer: 2025/09039 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202108244
Status: Under behandling

Bogstadveien 42 - rehabilitering av fasade og utskifting av tak
Saksnummer:2025/13992 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202550682
Status: Under behandling, ferdigattest utstedt 03.03.2026.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

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

301/215/25/20:
17.11.1876 - Dokumentnr: 925029 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1877 - Dokumentnr: 923562 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1895 - Dokumentnr: 992908 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1908 - Dokumentnr: 900349 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1952 - Dokumentnr: 402690 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1953 - Dokumentnr: 400390 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1953 - Dokumentnr: 400922 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver Gjørstadgt.1.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1953 - Dokumentnr: 401295 - Bestemmelse om bebyggelse
ang. oljetank
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1954 - Dokumentnr: 408301 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1976 - Dokumentnr: 503518 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 5.000.000,-
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1976 - Dokumentnr: 503518 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 195/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 39 SEKSJONER

15.05.1990 - Dokumentnr: 30146 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 560/29098
Areal ca. 68 m2 overføres fra snr. 4 til snr. l.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med boligheftekr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører Obos kr. 4 375,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2026

Ansvarlig megler
Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

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 46A

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	12 min 1 km

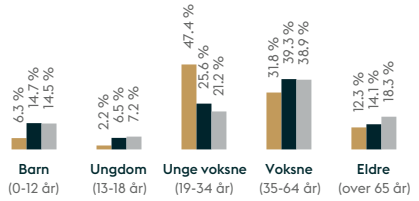
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.2 km

Barnehager

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	6 min 0.5 km
Fridheim barnehage (1-6 år) 74 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Yoga Majorstuen	1 min
Synergy	2 min

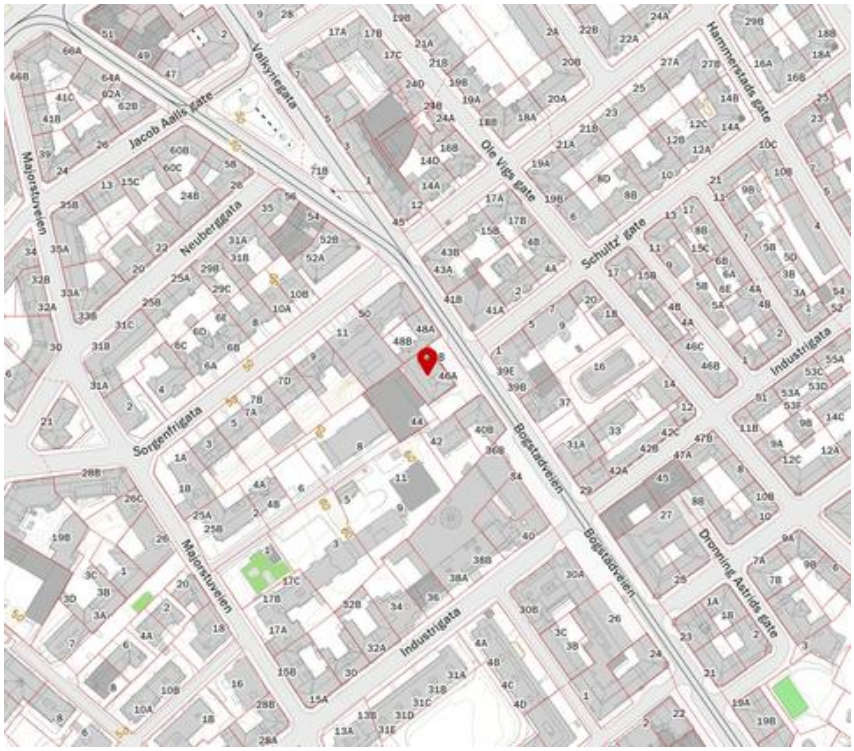
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Myhre
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.myhre@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0308/26 . Vår ref.: 5265-1-20 Dato: 24.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bogstadveien 46
Organisasjonsnr:	971515015
Seksjonseier:	Haugen, Lina Li
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Bogstadveien 46 A, 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	215
Bnr.	25

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8639542.
- 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.

Gateparkering Informasjonsskriv vedrørende skilt følger er vedlagt husordensreglene. Varmt vann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208523775
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.05.2055
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. Månedlig intervall: 2 467,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 835,00	
Oppvarming	489,00	
Internett	143,00	

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:	378,-
Fradragsberettigede kostnader:	300,-
Annen formue:	16 452,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208523775
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	106,04
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,01,-, 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 Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

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/Halvor Andreas Spilling Namtvedt, e-post: bogstadvn46@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

enova

Energiattest



Adresse **Bogstadveien 46A, 0366 OSLO**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340108**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80520344**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **169,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 941 kWh**



Bogstadveien 46A, 0366 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bogstadveien 46A, 0366 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lina Li Haugen	9578-5999-4-3161233	2026-08-12 23:40:48

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
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0308/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 46A, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Lina Li Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0070711
Forsikret i: If skadeforsikring

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: Sameiet var ansvarlig

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

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

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet var ansvarlig

---

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: Sameiet er ansvarlig

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvet er byttet på kjøkkenet/stuen og i det ene soverommet. Malt også på soverommet i 2022. Utført i forbindelse med forsikringssak men av sameiet.

---

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?

Ja

Beskriv: Fikset av sameiet i 2025

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.

Ja

Beskriv: Har vært skjeggkre men blitt utført skadedyrkontroll i 2021 eller 2022 av sameiet

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

Eventuell kommentar: Hvis ja, så er det fra sameiet

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0308/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lina Li Haugen	**2026-08-12**

Identifikasjon

Lina Li Haugen

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

Bogstadveien 46A
0366 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1953
BRA:	57 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	26.8.2026 (Gyldig til 26.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	9	2	3

Supertakst

GNR: 215 BNR: 25 SNR: 20

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Bogstadveien 46A
0366 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- Fuktskader i gulv ved oppvaskkum.
Våtrom - Sanitærutstyr	- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. - Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Alder og slitasje.
Kjøkken - Trekk	- Kullfiltervifte.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	- Alder og slitasje.
Vannbåren varme	- Alder og slitasje.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- Bom under flis.
Våtrom - Overflate gulv	- Bom (hulrom) under flis.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Ukjent tilstand på veggmembran.
Våtrom - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	- Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	- Felles varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Hulltaking ikke utført. Fuktmåling utført uten avvik.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 10,8 meter, og rekkverket er målt til 87 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.8.2026	**26.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lina Li Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bogstadveien 46A, 0366 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**25**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**20**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1953**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass (1992).

Standard

5. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**53**	**53** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**0**	**2**
Kjeller	**4**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i.	**4** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**53**	**4**	**0**	**2**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm buet balkong fra stuen. Betonggulv og rekkverk av stål.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 273 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har balkong som ikke ligger over innvendige rom, og som ikke er tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Hvorvidt det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår er ukjent.

Balkongen har betonggulv og rekkverk av stål.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1992.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer fra 1992.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

ELDE OG SLITASJE:
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Trebjelkelag

Resultat skjevhetsmåling

5. ETASJE
Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 6 mm, 7 mm.
Lokalt avvik: 7 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 9 mm.

Entré:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2
Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2
Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er foretatt planhetsmålinger i stue og entré. I stue ble det målt lokalt avvik på 7 mm og totalt avvik på 9 mm, mens det i entré ble målt lokalt avvik på 3 mm og totalt avvik på 4 mm. Målte verdier ligger innenfor vurderingskriteriene, og det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.

6.4 Kjøkken TG-3

Beskrivelse

Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskader i gulv ved oppvaskkum

Oppsummering overflater og innredning	TG-3

Lekkasje fra blandebatteri har ført til fuktskader i benkeplate og i benkeskap. Påregn kostnader i forbindelse med oppussing av kjøkkenet.
Som et forebyggende tiltak anbefaler vi å installere en magnetventil (f.eks waterguard) som vil kunne stenge vannet automatisk dersom det skulle oppstå en ny vannlekkasje fra kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av deler av kjøkkeninnredningen som følge av registrerte skader.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 10,8 meter, og rekkverket er målt til 87 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Oppsummering	**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Som et alternativ til utskifting av avløpsrør/soilrør kan man gjennomføre en rehabilitering av eksisterende rør med "rørfornying". Dette er en prosess som fører en strømpe og epoxybelegg på innsiden av rørene uten at man trenger å rive vegger/gulv. Denne løsningen velges normalt for hele bygget/oppgangen samtidig.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Ikke tilgjengelig hovedstoppekran i leiligheten.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber.

Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre synlige avvik. Hovedstoppekran er ikke tilgjengelig i leiligheten, og funksjonen er derfor ikke kontrollert. Rørenes alder gir imidlertid usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes at anlegget vil ha behov for utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ja**
Kun ved bruk av flere kjøkkenredskaper samtidig.	
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Det er ikke registrert spor etter mus eller rotter i form av ekskrementer, og eier har opplyst at det verken er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er ikke observert forhold som tilsier avvik på befaringstidspunktet.

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.13 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.14 Våtrom TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ukjent tidspunkt for oppussing.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom under flis

Beskrivelse:
Bom stedvis i veggflis.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene på badet er flislagt.

Ved kontroll ble det påvist stedvis bom bak veggflisen. Bom innebærer manglende heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan gi risiko for løse fliser og økt fare for vanninntrengning i konstruksjonen dersom fugesystemet svekkes. Det er ikke registrert riss, sprekker, sopp, råte eller andre fuktskader på overflatene. Tilstanden bør holdes under oppsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt. Dersom badet ikke skal pusses opp på kort sikt anbefaler vi installasjon av dusjkabinett.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Badet har flis på gulvet med gulvvarme.

Ved kontroll ble det registrert riss/sprekker i fuger og bom (hulrom) bak flis. Fallforhold mot sluk tilfredsstiller forskriftskrav, og det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Riss og bom i flisbelegget kan over tid medføre svekket tetthet i overflaten og økt risiko for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Tilstanden gir grunnlag for oppfølging og eventuell utbedring av de aktuelle områdene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv, i påvente av en rehabilitering av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Banemembran på gulv. Smøremembran eller tilsvarende på vegger.

Vannrør er festet med skruer i vegg i dusjsonen, som sannsynligvis går gjennom eventuelt veggmembran. Dette er ikke en anbefalt løsning i dusjsonen.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

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

Ukjent alder på badet.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har banemembran under flis på gulv og smøremembran eller tilsvarende på vegger, med sluk i plast.

Membranen ble vurdert som intakt og uten synlige skader på befaringsdagen, og det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel samt tilgang for renhold og inspeksjon av sluket.

Alderen på tettesjiktet er ukjent, og på grunn av naturlige bevegelser i bygget må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid. Vannrør er festet med skruer i vegg i dusjsonen som sannsynligvis går gjennom eventuelt veggmembran, noe som ikke er en anbefalt løsning og gir økt risiko for at tettesjiktet perforeres.

Dersom forholdene ikke utbedres eller følges opp, kan det på sikt oppstå fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-3

Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Det er registrert skader på utstyr og innredning, samt manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

Manglende dreneringsmulighet innebærer at en lekkasje inne i sisternen ikke vil bli synlig før den har utviklet seg og forårsaket skjulte fukt- eller vannskader i konstruksjonen. Forholdene bør utbedres for å redusere risikoen for følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sanitærutstyr anbefales skiftet ut i forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Papir.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det påvist tilfredsstillende avtrekk, og det ble ikke registrert avvik ved funksjonstesten.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5265
SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

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

Dato for årsmøtet:
28. april 2026 kl. 19:30, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Skifte av revisor
8. Oppussing av oppganger
9. Bytte av lys i oppganger
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

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.

Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

Sak 7

Skifte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 30 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister. Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørsprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår. Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Styrets innstilling

Positive. Samme tjeneste til lavere pris.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Alpha Revisjon.

Sak 8

Oppussing av oppganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å gjennomføre oppussing av begge oppganger.

Bakgrunn: Oppgangene fremstår i dag som slitt og har behov for oppgradering. Det er gjennomført et demoprosjekt i B-oppgang, 5. etasje, som viser ønsket standard og uttrykk.

Tiltak:

Oppussing av alle etasjer i begge oppganger (1. - 8. etasje inkludert inngangsparti)

Arbeidet gjennomføres tilsvarende utførelse og standard som i demoprosjektet i B-oppgang, 5. etasje

Kostnad: Estimert kostnad er ca. kr 200.000 per oppgang, totalt kr 400.000 inkl. mva.

Fordeler:

- Vesentlig forbedret estetikk og trivsel

- Økt opplevd kvalitet i fellesarealer

- Bidrar til å opprettholde og potensielt øke eiendommens verdi

Helhetlig og moderne standard i bygget

Styrets innstilling
Styret vurderer tiltaket som viktig for å løfte standarden i bygget og sikre et godt bomiljø over tid.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner at styret gjennomfører oppussing av begge oppganger i tråd med fremlagt forslag, innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 400.000 inkl. mva.

Vedlegg
2. Messenger_creation_02D284AC-A097-4EC5-B756-F325DE07219E.jpeg

3. Messenger_creation_B6F652AF-818E-4A85-8A31-43A49FDB5868.jpeg

4. Messenger_creation_B2CBCA5F-A741-4458-8956-981661F85FBF.jpeg

5. Messenger_creation_0F33CB40-D644-4231-9392-D51218D22146.jpeg

---

Sak 9
Bytte av lys i oppganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å bytte ut eksisterende belysning i begge oppganger med moderne LED-armaturer med sensorstyring.

Bakgrunn: Dagens belysning består av halogen, som har høyt strømforbruk, kortere levetid og høyere vedlikeholdskostnader sammenlignet med moderne løsninger. Anlegget vurderes som modent for utskiftning.

Tiltak:

- Installasjon av LED-belysning i begge oppganger

- Sensorstyring (lys aktiveres ved bevegelse)

- Integrert nød-/reservebatteri som sikrer lys ved strømbrudd eller brann

Kostnad: Estimert totalpris er ca. kr 150.000 inkl. mva for begge oppganger.

Fordeler:

- Redusert strømforbruk

- Lavere vedlikeholdskostnader

- Bedre og mer stabil belysning

- Økt sikkerhet ved strømbrudd/brann

Styrets innstilling

Tiltaket anses som en fornuftig investering som både forbedrer sikkerheten og reduserer løpende kostnader over tid.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at styret gjennomfører utskiftning av belysning i oppgangene i tråd med fremlagt forslag, innenfor en kostnadsramme på inntil kr 150.000 inkl. mva.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har forsøkt å få kandidater til styret. Vi ønsker å oppfordre eventuelle interessenter til styreverv å melde seg.

Roller og kandidater

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

- Halvor Namtvedt

  Følgende honorar er foreslått for ekstern styreleder:
  Kr. 20.000 utbetalt etterskuddsvis.

  Det vil i tillegg faktureres en administrasjonskostnad på kr. 6000 eks. mva fra Namtvedt Invest AS, per mnd.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oxana Sokolova Høiaasen

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

- Jan Holt
- Peer-Emil Charles-Harris

Vedlegg

1. Bogstadveien 46 Administrasjonskostnader.docx.pdf

Styrets årsrapport

Styret har i perioden arbeidet aktivt med drift, vedlikehold og videre utvikling av boligselskapet. Det har vært særlig fokus på gjennomføring av større tekniske tiltak og sikring av en bærekraftig økonomi.

Rørfornying

Det er gjennomført rørfornying i bygget. Prosjektet har blitt gjennomført i henhold til plan og uten vesentlige avvik. Styret vil rette en stor takk til beboerne for fleksibilitet og god imøtekommenhet under gjennomføringen.

Heis

Heisen i oppgang B har over tid hatt behov for oppgradering, noe styret har vært kjent med. Det ble likevel valgt å avvente utskiftning noe, for å undersøke muligheten for mer kostnadseffektive løsninger i markedet.

Heisen i oppgang B havarerte dessverre, og utskiftning ble dermed nødvendig. Etter innhenting og forhandling av flere tilbud, oppnådde styret en betydelig prisreduksjon sammenlignet med tidligere tilbud – nær en halvering.

Leveransen gjennomføres av Heiskompaniet. Det har oppstått forsinkelser i leveransen, og installasjonen er derfor noe senere enn opprinnelig forespeilet. På bakgrunn av oppnådd pris og en samlet vurdering, har styret valgt å opprettholde avtalen.

Det er besluttet å skifte ut begge heiser (oppgang A og B) for å sikre en helhetlig og fremtidsrettet løsning.

Økonomi og finansiering

Ved inngangen til året hadde boligselskapet en likviditet på ca. kr 1,3 millioner, og ingen langsiktig gjeld. Den gode likviditeten skyldes både tidligere innbetalinger i forbindelse med rørprosjektet, samt en bevisst oppbygging av buffer i påvente av forventede kostnader knyttet til heisene.

Samlet kostnad for utskiftning av begge heiser er ca. kr 1,6 millioner.

Styret vil gjennomføre finansieringen som følger:

Låneopptak: ca. kr 1,2 millioner

Egenkapital (driftskonto): ca. kr 400.000

Dersom årsmøtet ikke vedtar oppussing av oppganger og/eller utskiftning av belysning, vil lånebehovet reduseres til ca. kr 600.000.

Foreslåtte tiltak

Styret fremmer i tillegg forslag om følgende tiltak:

Utskiftning av belysning i oppgangene til LED med sensor og nødlys

Oppussing av oppgangene basert på gjennomført demoprosjekt i B-oppgang, 5. etasje

Disse tiltakene vil bidra til å løfte standarden, redusere driftskostnader og forbedre bomiljøet.

Bomiljø og naboforhold

Styret har i perioden håndtert enkelte mindre konflikter mellom beboere. Disse har blitt løst på en god måte.

Styret vil samtidig oppfordre alle beboere til å vise hensyn til hverandre i hverdagen, slik at vi sammen bidrar til et best mulig bomiljø.

Avslutning

Styret vurderer at boligselskapet står godt rustet, med gjennomførte og planlagte tiltak som ivaretar både bygningsmessig standard og økonomisk bæreevne. Det legges opp til nødvendige investeringer samtidig som det opprettholdes en forsvarlig balanse mellom låneopptak og egenkapital.

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Halvor Andreas Spilling Namtvedt
Styremedlem Oxana Sokolova Høiaasen
Styremedlem Fredrik Skjervheim Gilhuus
Styremedlem Peer-Emil Chaim Charles-Harris

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bogstadveien 46 Sameie

Boligsameiet består av 43 Seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 971515015, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BOGSTADVEIEN 46.

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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N34CY-A727T-8XGPY-CE5TL-B5XSQ-H8MII

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 867.143.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOGSTADVEIEN 46 SAMEIE
ORG.NR. 971515015, KLIENTNR. 5265

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 983 273	1 846 620	1 847 000	1 847 000
Andre inntekter	3	1 490	5 342	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 984 763**	**1 851 962**	**1 847 000**	**1 847 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 445	-38 395	-16 000	-27 810
Styrehonorar	5	-145 000	-95 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-11 662	-6 643	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-104 648	-99 868	-106 000	-110 770
Konsulenthonorar		-115 443	-5 205	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-380 106	-332 719	-1 875 000	-305 000
Forsikringer		-230 319	-127 441	-150 000	-167 520
Kommunale avgifter	8	-457 521	-419 035	-540 000	-567 390
Energi/fyring	9	-284 101	-337 767	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-17 782	-17 594	-18 000	-18 540
Andre driftskostnader	10	-163 623	-219 414	-205 000	-168 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 955 648**	**-1 699 079**	**-3 397 000**	**-1 822 300**
DRIFTSRESULTAT		**29 114**	**152 883**	**-1 550 000**	**24 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 267	20 908	0	0
Finanskostnader	12	-15 677	-1 102	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 591**	**19 806**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**32 705**	**172 689**	**-1 550 000**	**24 700**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		32 705	172 689		

BOGSTADVEIEN 46 SAMEIE
ORG.NR. 971515015, KLIENTNR. 5265

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 002	12 692
Forskuddsbetalte kostnader		13 037	7 997
Driftskonto OBOS-banken		1 196 144	567 786
Sparekonto OBOS-banken		41 065	483 274
SUM OMLØPSMIDLER		**1 278 249**	**1 071 748**
SUM EIENDELER		**1 278 249**	**1 071 748**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		867 143	834 438
SUM EGENKAPITAL		**867 143**	**834 438**
GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 797	16 837
Leverandørgjeld		84 469	107 078
Skyldige offentlige avgifter	14	33 840	13 395
Annen kortsiktig gjeld	15	240 000	100 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**411 106**	**237 310**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 278 249**	**1 071 748**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2026
Styret i Bogstadveien 46 Sameie

Halvor A. S. Namtvedt /s/ Oxana Sokolova Høiaasen /s/ Fredrik Skjervheim Gilhuus

Peer-Emil Chaim Charles-Harris /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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	357 696
Felleskostnader	1 572 784
Internett	52 793
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 983 273**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling fra Avida Finans AB NUF	1 490
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 490**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-20 445
Gaver til ansatte	-25 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 445**

NOTE 5
STYREHONORAR

Avsatt honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-145 000
SUM STYREHONORAR	**-145 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) 116 kroner.
Styret har også mottatt gavekort på 25 000 kroner jfr. note 4.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-11 662
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 662**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Proline Norge AS	-1 569 750
Kapitalinnkalling rørprosjekt	1 600 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**30 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-21 717
Drift/vedlikehold VVS	-123 460
Drift/vedlikehold elektro	-875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-254 303
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-380 106**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-317 458
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-139 820
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-457 521**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-284 101
SUM ENERGI / FYRING	**-284 101**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-6 552
Håndverktøy	-696
Annet driftsmateriale	-154
Vaktmestertjenester	-47 805
Renhold ved firmaer	-98 740
Andre driftskostnader	-4 742
Andre kostnader tillitsvalgte	-116
Andre kontorkostnader	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 819
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-163 623**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 302
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 005
Andre renteinntekter	3 699
SUM FINANSINNTEKTER	**19 267**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-15 422
Renter på leverandørgjeld	-255
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 677**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 7,25%.

Opprinnelig 2025	-800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	800 000	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-33 840**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-240 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-240 000**

Vedlegg 2 til sak 8. Oppussing av oppganger



Vedlegg 3 til sak 8. Oppussing av oppganger



Vedlegg 4 til sak 8. Oppussing av oppganger



Vedlegg 5 til sak 8. Oppussing av oppganger



AVTALE OM ADMINISTRATIVE OG OPERATIVE TJENESTER

Mellom
Sameiet Bogstadveien 46., org.nr. 971 151 015
(heretter «Oppdragsgiver»)

og

Namtvedt Invest AS, org.nr. 999 582 508
(heretter «Leverandør»)

1. **Bakgrunn**
Oppdragsgiver har behov for bistand til administrative og operative oppgaver knyttet til drift og oppfølging av eiendommen.

Tjenestene etter denne avtalen leveres på forretningsmessig grunnlag og er uavhengige av eventuelle styreverv. Tjenestene kan i prinsippet utføres av andre leverandører i markedet.

Avtalen omfatter ikke styreverv, styreansvar eller beslutningsmyndighet, som utelukkende ligger hos styret.

Leverandør utfører kun oppgaver etter instruks fra styret og innenfor vedtatte beslutninger.

2. **Tjenestens omfang**
Leverandør skal bistå med følgende tjenester etter bestilling fra styret:

- Praktisk oppfølging av leverandører og håndverkere etter styrevedtak
- Innhenting og sammenstilling av tilbud til beslutningsgrunnlag for styret
- Koordinering av vedlikeholdstiltak besluttet av styret
- Administrativ oppfølging av saker i etterkant av styrevedtak
- Befaringer og praktisk oppfølging av eiendommen
- Kommunikasjon med leverandører og eksterne parter
- Andre administrative og operative oppgaver som naturlig faller inn under eiendomsdrift

Leverandør har ikke beslutningsmyndighet og skal ikke utføre oppgaver som tilligger styret som organ.

3. **Vederlag**
For tjenestene betaler Oppdragsgiver et fast månedlig vederlag på kr 6.000 ekskl. mva.

Vederlaget er basert på et estimert tidsforbruk knyttet til løpende administrative og operative oppgaver. Vederlaget inkluderer Leverandørs egne kostnader knyttet til utførelsen av tjenestene inkludert bruk av bil, telefon, IT-utstyr og øvrige administrative hjelpemidler..

Dersom omfanget av tjenestene endres vesentlig, skal vederlaget justeres etter nærmere avtale.

Eventuelle oppgaver utover det som naturlig omfattes av avtalen, skal avtales særskilt.

4. **Fakturering**
Fakturering skjer månedlig. Betalingsfrist er 14 dager.

5. **Varighet**
Avtalen gjelder fra 01.05.2026 til 01.05.2027.
Avtalen opphører ved periodens utløp dersom den ikke fornyes.

6. **Habilitet**
Dersom Leverandør har tilknytning til styret, skal Leverandør fratre ved behandling av saker som gjelder denne avtalen. Avtalen skal godkjennes av styret uten Leverandørs medvirkning, og dette skal protokollføres.

7. **Ansvar**
Leverandør er ansvarlig for at tjenestene utføres fagmessig og i henhold til god forretningsskikk. Leverandør har ikke ansvar for beslutninger fattet av styret.

8. **Endringer**
Endringer i avtalen skal være skriftlig og godkjennes av begge parter.

9. **Tvister**
Tvister søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for ordinære domstoler med Oslo tingrett som verneting.

10. **Signaturer**

Sted/dato: _____

For Oppdragsgiver
Sameiet Bogstadveien 46 m.fl.
Signatur: _____

For Leverandør
Namtvedt Invest AS
Signatur: _____

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 5265 **Selskapsnavn:** SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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 46

Organisasjonsnummer: 971515015
Møtet ble avholdt 28. april kl. 19:30, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Skarå er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Skjervheim Gilhuus er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Skifte av revisor

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 30 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister. Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørsprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår. Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Styrets innstilling
Positive. Samme tjeneste til lavere pris.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Alpha Revisjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Oppussing av oppganger

Styret foreslår å gjennomføre oppussing av begge oppganger.

Bakgrunn: Oppgangene fremstår i dag som slitt og har behov for oppgradering. Det er gjennomført et demoprosjekt i B-oppgang, 5. etasje, som viser ønsket standard og uttrykk.

Tiltak:

Oppussing av alle etasjer i begge oppganger (1. - 8. etasje inkludert inngangsparti)

Arbeidet gjennomføres tilsvarende utførelse og standard som i demoprosjektet i B-oppgang, 5. etasje

Kostnad: Estimert kostnad er ca. kr 200.000 per oppgang, totalt kr 400.000 inkl. mva.

Fordeler:

- Vesentlig forbedret estetikk og trivsel

- Økt opplevd kvalitet i fellesarealer

- Bidrar til å opprettholde og potensielt øke eiendommens verdi

Helhetlig og moderne standard i bygget

Styrets innstilling
Styret vurderer tiltaket som viktig for å løfte standarden i bygget og sikre et godt bomiljø over tid.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at styret gjennomfører oppussing av begge oppganger i tråd med fremlagt forslag, innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 400.000 inkl. mva.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Bytte av lys i oppganger

Styret foreslår å bytte ut eksisterende belysning i begge oppganger med moderne LED-armaturer med sensorstyring.

Bakgrunn: Dagens belysning består av halogen, som har høyt strømforbruk, kortere levetid og høyere vedlikeholdskostnader sammenlignet med moderne løsninger. Anlegget vurderes som modent for utskiftning.

Tiltak:

- Installasjon av LED-belysning i begge oppganger

- Sensorstyring (lys aktiveres ved bevegelse)

- Integrert nød-/reservebatteri som sikrer lys ved strømbrudd eller brann

Kostnad: Estimert totalpris er ca. kr 150.000 inkl. mva for begge oppganger.

Fordeler:

- Redusert strømforbruk

- Lavere vedlikeholdskostnader

- Bedre og mer stabil belysning

- Økt sikkerhet ved strømbrudd/brann

Styrets innstilling
Tiltaket anses som en fornuftig investering som både forbedrer sikkerheten og reduserer løpende kostnader over tid.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at styret gjennomfører utskiftning av belysning i oppgangene i tråd med fremlagt forslag, innenfor en kostnadsramme på inntil kr 150.000 inkl. mva.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har forsøkt å få kandidater til styret. Vi ønsker å oppfordre eventuelle interessenter til styreverv å melde seg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Halvor Namtvedt

Følgende stilte til valg:
Halvor Namtvedt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik skjervheim Gilhuus
Oxana Sokolova Høiaasen

Følgende stilte til valg:
Fredrik skjervheim Gilhuus
Oxana Sokolova Høiaasen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Peer-Emil Charles-Harris

Følgende stilte til valg:
Peer-Emil Charles-Harris

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

TILPASSET OG VEDTATT I SAMEIERMØTE 02.06.1999 I MEDHOLD AV LOV OM EIERSEKSJONER AV 23. MAI 1997 NR. 31.
Endret på sameiermøte 18.04.2017
Sist endret på ordinært årsmøte 24.04.2019

§ 1. EIENDOM - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter gnr. 215 bnr. 25 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta de enkelte sameiernes interesser, sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 43 seksjoner, herav 31 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Alle seksjonseierne i Bogstadveien 46 er pliktige til å være med i sameiet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelse av seksjon skal meldes styret når avtale om overdragelse er inngått. Styret kan fraråd overdragelse dersom dette finnes hensiktsmessig.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet samsvarer med folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Det vises til eierseksjonslovens § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f. eks. maling av terrasse/balkong, ekstra oppsett av radio- og tv-antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved brudd på bestemmelsene, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 5. HUSORDENSREGLER
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det vises til gjeldende husordensregler for sameiet.

§ 6. FELLESKOSTNADER
Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), fordeles på sameierne i samsvar med takster for de enkelte seksjoner som ble fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av gården. En oppstilling basert på takstene, hvor hver seksjon har fått fastsatt en særskilt verdibrøk og fyringsbrøk, er bilag til vedtektene.

Den enkelte sameier betaler a-konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales forskuddsvis den 1. I hver måned.

Brenselsutgifter for hver enkelt seksjon betales av seksjonseieren. Felles brenselsutgifter betales av sameiet. Til dekning av disse beløp stipulerer styret et beløp som skal betales sammen med og på samme måte som øvrige fellesutgifter.

§ 7. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikehold egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendig vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg av utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Sameiet er også forpliktet til å besørge vaktmester, trappevask og snørydding.

Ved krav om erstatning etter skade, som dekkes av sameiet eller sameiets forsikring, skal den til enhver tid gjeldende egenandel for sameiets forsikring dekkes av den enkelte seksjon. Styret kan i særlige tilfeller beslutte at kravet om egenandel ikke skal gjøres gjeldende

§ 8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Medfører sameiernes eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene om tvangsfullbyrdelse, jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 9. STYRET
Styret skal bestå av 2 til 4 medlemmer samt 1 varamedlem. Det skal være representanter både fra beboere og næring i styret. Styret velges av sameiermøtet for 1 år om gangen.

Styreformannen velges særskilt.

Som medlem i styret kan kun velges myndige seksjonseiere eller representant fra denne. Seksjonseierne står fritt til å foreslå hvem de måtte ønske som representant for seg til styremedlem.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10. SAMEIERMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal med minst 14 dagers skriftlig varsel opplyse sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiende del av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- valg av styremedlemmer
- styrets forslag til budsjett

I sameiermøtet har sameierne stemmerett. Stemmene regnes etter sameiebrøkene / verdibrøkene. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 11. FORRETNINGSFØRER.
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, vaktmester og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 12. MINDRETALLSVERN.
Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13. – ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til sameiermøte, kan skje elektronisk. Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon».

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE.
Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. FELLESANLEGG

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket atferd, kan styret beslutte å installere kamera/ videoovervåking i sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 16. GENERELLE PLIKTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Seksjonseiere plikter å melde styret om utleie av seksjon pr. e-post til styrets leder eller skriftlig til styrets postkasse i oppgang A.

Seksjonseier har ansvar for å sørge for at postkasse og ringetablå til enhver tid har oppdatert navn på dagens beboere. Dersom det ikke ordnes av seksjonseier, vil Styret besørge dette og seksjonseier vil faktureres kostnad kr 500

VEDLEGG TIL VEDTEKTER VEDTATT 02.06.1999. ENDRET SOM FØLGE AV VEDTAK PÅ EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 17.09.02.

SEKSJON	VERDIBRØK	FYRING
1	10,54	9,00
2	0,99	1,65
3	2,34	2,64
4	3,18	6,00
5	0,00	0,00
6	6,13	5,28
7	1,64	1,15
8	2,28	1,59
9	2,95	2,06
10	2,50	1,74
11	4,53	3,17
12	3,28	2,13
13	1,51	0,98
14	1,47	0,95
15	1,75	2,15
16	2,02	2,39
17	1,41	1,65
18	2,59	2,89
19	1,83	2,23
20	1,39	1,65
21	2,02	2,39
22	1,77	2,11
23	2,59	2,89
24	1,83	2,23
25	1,39	1,65
26	2,02	2,39
27	1,77	2,11
28	2,59	2,89
29	1,82	2,23
30	1,39	1,65
31	2,02	2,39
32	1,77	2,11
33	2,59	2,89
34	1,83	2,23
35	0,91	1,04
36	1,52	1,90
37	1,94	2,39

38	2,28	2,64
39	1,71	2,09
TOTALT	**100,00**	**100,00**

SAMEIET BOGSTADVEIEN 46
Endret i sameiermøtet 02.06.1999
Endret sameiermøtet 22.04.2008
Endret sameiermøtet 23.03.2015
Endret på årsmøte 06.05.2021

H U S O R D E N S R E G L E R

1. FORMÅL

Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden, samt å legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. YTRE ORDEN

2.1. Gårdsplass, inngang, trappeoppganger, felles kjeller og vaskeri må ikke opptas med gjenstander som er til hinder for de øvrige beboere og nødvendig ferdsel.

2.2. Inngangsdøren i begge oppganger skal være låst, også på dagtid. Spesielt gjelder dette næringsseksjonene.Dørene åpnes kun for egne besøk. Sperringer av låser eller regulering/ avløfting av pumpen er ikke tillatt.

2.3. Risting/ banking av tepper/ matter m.v. ut fra vinduer/ balkonger er ikke tillatt. Ved rengjøring/snerydding av balkong, bør det tas hensyn til underliggende balkong/ beboer. Snerydding av balkong skal kun foretas mellom kl. 07.00 og kl. 23.00. Snerydding må utføres på en hensynsfull måte slik at det ikke påføres skade på personer/ materiell. Erstatning for skader på personer/ materiell er den enkelte sameier/ beboers ansvar.

2.4. Det er forbudt å legge/ henge ut mat til duer/ fugler på balkonger eller uteareal.

2.5. Dyrehold må på ingen måte være til sjenanse for noen av beboerne i huset.

2.6. Det meldes straks i fra til vaktmester eller en i styret, dersom for eksempel aviser/ reklame hoper seg opp foran entredøren, og beboeren ellers har en ordning at andre fjerner slik post ved bortreise. Dette kan hindre at eventuelt syke ikke får hjelp, og det forebygger mot innbrudd.

2.7. Ansvarlig for leiligheten plikter å få montert navneskilt på entredøren, samt på postkassen. Styret er pliktig til å holde tavlen ved dørtelefonen og i inngangen i 1. etasje a jour med riktig navn og etasje.

2.8. Sykler skal plasseres i sykkelstativ i kjelleren. Styret/ sameiet er pliktig til å utvide sykkelstativet, dersom det er behov for mere plass.

2.9. Bruk av fyrverkeri på/ fra terrasse/ balkong eller uteplass som tilhører huset, er STRENGT FORBUDT.

2.10. Skader på fellesarealet, som for eksempel trapper, vegger, heis, dører etc. under

flytting/
oppussing, må straks meldes til styret. Skaden utbedres på egen bekostning.

2.11. Renhold utføres av leiet hjelp, men blir for eksempel heis, trapper, utgangsparti eller kjellerganger tilsølt ved reparasjoner/ oppussing/ flytting har vedkommende seksjon ansvar for å få området rengjort snarest mulig.

2.12 Grilling er tillatt på balkongene, i henhold til sikkerhetsforskrifter fra brannvesenet. Det er kun bruk av elektrisk eller gassgrill som tillates.
Beboerne må påse at grilling skjer til minst mulig sjenanse for naboene og utvise forsiktighet. Kullgrill eller engangsgrill er IKKE tillatt.

2.13 Det er ikke tillatt å røyke på sin balkong.

3. INDRE ORDEN

3.1. Beboerne sørger for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
Dersom det skal arrangeres selskapeligheter utover kl. 23.00, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

3.2. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret, som på forhånd skal ha konferert med berørte naboer.
Radio og TV dempes innen kl. 23.00. Det er ikke tillatt å banke/ spikre, bore eller drive andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00, samt på helgedager.
Generell ro på søn- og helligdager bør respekteres.

3.3 Eier/beboer plikter å holde sluk/ avløp åpne. Radiatorer tappes for luft hver høst samt etter reparasjoner på varmeanlegget. Leilighetens indre vedlikehold påhviler eieren.

3.4. Søppel/ husholdningsavfall kastes innpakket i "dunk" i søppelrom.
Husk at det er mange som skal bruke "dunkene" og har behov for plass mellom hver tømming. Det er ikke tillatt å plassere noe på gulvet. Husk kildesorteringen.

3.5. Ved spesielt støyende arbeider på dagtid, som pigging/meisling og skjæring av åpninger eller bruk av vinkelslipere etc., som man skjønner kan virke forstyrrende, skal beboerne sørger for at alle seksjoner i A og B oppgangen varsles i postkasser og ved oppslag minst 2 dager før arbeidet starter opp. Varselet må inneholde som minimum tid for arbeidet sammen med underskrift og evt. telefon/mobil nr.

4. GENERELLE REGLER

4.1. **VAKTMESTERTJENESTEN**
Utføres i henhold til vaktmesterinstruks utarbeidet og godkjent av styret for vaktmesteren. Reglene følger vedlagt. Se vedlegg 1.

4.2. **RENHOLDSHJELP**
Renhold utføres av leid hjelp.
Reglene følger vedlagt. Se vedlegg 2.

4.3. **VASKERIET**

Det vises til egne/ særskilte instrukser som står oppslått i vaskeriet.

4.4. **HUSORDENSREGLENE**
Disse gjelder for beboere og gjester, samt også for eier som ikke bor i huset under oppussing av leiligheten. Eier/ beboer plikter å informere sine arbeidstakere om aktuelle punkter i husordensreglene.

HUSORDENSREGLENE SKAL LEVERES ALLE EIERE/ LEIETAKERE UMIDDELBART ETTER INNFLYTTING.

Det er styrets ansvar å holde husordensreglene a jour.

5. KLAGER - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

5.1. Eventuelle klager overfor naboer på grunn av brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden, bør i første omgang rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.

5.2. Gjentatte og/ eller grove overtredelser av husordensreglene, meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

5.3. Unnlatelse i å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser ovenfor sameiet. Det vises til husleielovens §§ 20 og 21 samt 22.

Oslo, 9. mars 1995
SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

S T Y R E T

V A S K E I N S T R U K S

– Begge trappeoppganger vaskes en gang fra 8. etasje og ned, inklusive inngangsparti foran inngangsdører, samt en gang fra 3. etasje og ned, inklusive inngangsparti. Dette utføres hver uke, fortrinnsvis på onsdager fra 3. etasje og ned - og på fredager fra 8. etasje og ned.

- Samtidig vaskes heiser, og matter ristes.

- Inngangsdører vaskes en gang hver uke.

- Heisdører, speil i heiser, dørkarmer og lignende tørkes av etter behov.

- Trapper ned til kjeller og kjellergulv vaskes en gang pr. måned.

- Forøvrig fjernes flekker og lignende i nåhøyde.

- Vaktmester henviser plass for oppbevaring av arbeids-redskap og vaskemidler.

Oslo, 1. oktober 1993

SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

S T Y R E T

Oslo

S-4451

Reguleringsplan med reg.best. for RV 168, Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

Vedtaksdato: 10.06.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200508330

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200508330

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RV 168 BOGSTADVEIEN OG HEGDEHAUGSVEIEN GNR. 250 BNR. 8 OG GNR. 999 BNR. 2 MED FLERE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS – 200508330 datert 12.04.2007, revidert 03.11.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, holdeplass, parkering, drosjeholdeplass, annet veiareal
- områder regulert i tidsrekkefølge:

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (friområde, park) (S-3307)

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (byggeområde for kontor, bolig, kafé/eldresenter, utstilling o.l.) (S-3449)

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (bolig) (S-3307)

§ 3. Offentlig trafikkområde: fortau
Det tillates trikkeholdeplass med egnet møblering anlagt på de steder som er avmerket på plankartet. Fortausbredden forutsettes ikke mindre enn 3 meter så lenge bygningsrekke og minimumsbredde på veiarealet ikke stenger for dette.

§ 4. Offentlig trafikkområde: fortau (feltene F1, F2, F3 og F4)
For feltene regulert til offentlig trafikkområde: fortau som på planen er merket med F1, F2, F3 og F4, gjelder følgende bestemmelser:
Eksisterende bestand av trær skal søkes bevart. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med Friluftsetaten. Gaterommet skal søkes bevart ved at stakitter, hekker og lignende (innhegning) på begge sider av gaten opprettholdes / gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Flombelysning er ikke tillatt.
Gatelykter og gjerder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Skilting, antenneoppsetting o.l. må ikke bryte med strøkets karakter av boliger i et bevaringsverdig miljø og skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Offentlig trafikkområde: parkering
Innenfor planområdet skal det reserveres minimum 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. I område merket P1 skal det opparbeides et fysisk skille mellom parkeringsarealet og kjørebanen. Det tillates at deler av arealet satt av til parkering reserveres for varelevering innenfor nærmere bestemte tidsrom.

§ 6. Områder regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde: Området tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av reguleringsplanen. Bruk som riggområde fordrer at det ikke foretas inngrep i bakken, og at det legges duk og tilstrekkelig bærelag for fordeling av punktlast.
2. Spesialområde: bevaring (friområde, park, byggeområde for bolig, kontor/bolig, kafé/eldresenter, utstilling og lignende): Områdene skal senest 1 år etter ferdigstillelse av anlegget, tilbakestilles til opprinnelig stand. Etter tilbakeføring gjelder reguleringsplanene S-3307 og S-3349.

§ 7. Avkjørsel
Det tillates opparbeidet avkjørsel fra offentlig gate og fortau som anvist på plankartet. Eksisterende lovlige atkomster tillates opprettholdt.

§ 8. Strukturlyd og vibrasjoner
Ved ombygging av trikkesporene skal det utføres tiltak mot strukturlyd og vibrasjoner.

§ 9. Støy
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det skal gjennomføres støytiltak for boenheter med beregnet eller målt innendørsnivå over $L_{A,eq,24h}$ 35 dB.

§ 10. Krav til utforming

Hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas ved at overflater på fortau skal utføres med fast og jevnt dekke. Overganger fra fortau til annet trafikkareal som forutsettes krysset (for eksempel fotgjengeroverganger) skal utformes med skråplan og nedsenket kantstein. Hensyn til synshemmede bør ivaretas ved materialvalg og ledelinjer innenfor fortausarealet. Granitt og andre huggensteinselementer i fortauet, som blant annet arealelementer, bør i størst mulig grad bevares eller demonteres forsvarlig og legges tilbake senere. Fortauet skal ha fall vekk fra bygningene, og bør ikke bygge høyere opp mot tilstøtende fasader enn i dag. Eksisterende bygningstrapper og støpejernsrister innenfor offentlig trafikkområde: fortau skal søkes bevart. Eksisterende brostein i gaten vurderes benyttet i parkeringsarealer.

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

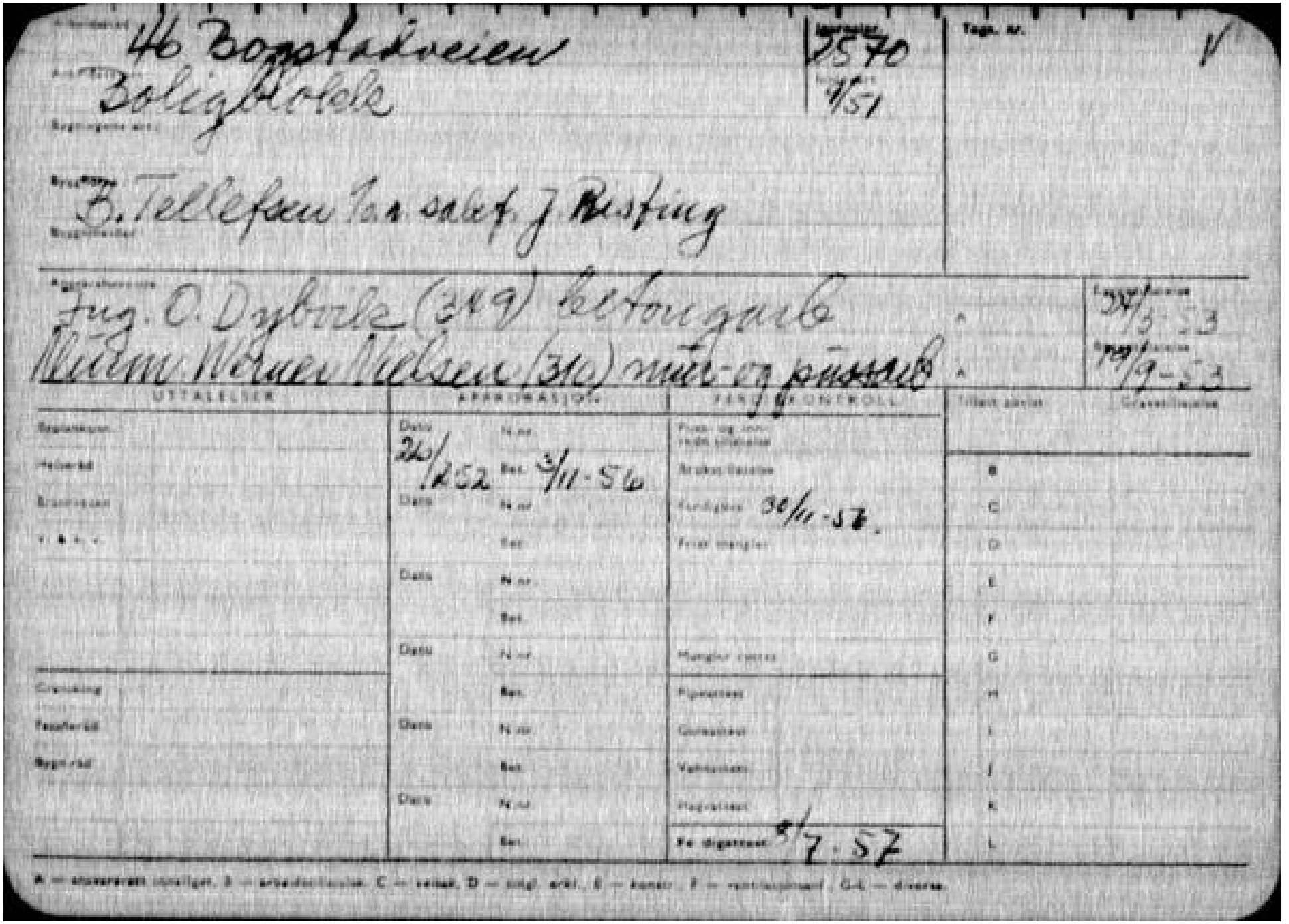
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



46 Bogstadveien
Boligblokk
2570
4/51
V
B. Tellefsen Ing. sakf. f. Bestiug
Ing. O. Dybvik (319) betongarb
Rikard Nilsen (316) mur- og pussarb
UTTALELSER
APPROBASJON
FERDIGKONTROLL
Tillatt åpnet
Grunnlinjehøyde
Byggetillatelse
Arbeid påbegynt
Brannsyn
V. & A.
Dato 20/1 52
Bet. 3/11-56
Dato
Bet.
Dato
Bet.
Dato
Bet.
Dato
Bet.
Ferdigattest 30/11-57
Ferdigbefaring
Fyringsforbud
Midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest 5/7.57
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
A = utvendig arbeid, B = innvendig arbeid, C = kjeller, D = øvrige etasjer, E = kjøkken, F = rørleggerarbeid, G-L = diverse

J.nr. 002570/52

gate Bogstadveien nr. 46.

g.nr. b.nr. parsell av b.nr. Ferdig attestert 8/7 1952

Eier: Betzy Tellefsen v/ o.r.sakf. J. Histing, Rådhusgt. 21.

Anmelder: ark. Gunnar Bjerke, Måltrostveien 4. Bessrud.

Ansv.h. (~~sør-og pussarb.~~) murm.Werner Nielsen, Bjerkelundfen 1, Nordstrand (medd.2o/6-52)

Ansvarshavende: Ing. O.E.Dybvik, Postboks 1355-Vika for gravning- ogsprengning arb. (betongarbeidene medd.24/3-53)

Arbeidets art: Boligblokk m/forretninger og kontorer.

Murerm. W. Nielsen (sør-pussarb) medd. 19/9.53

Tilhørende dokumenter:	1. innlevert.	2. utlevert.	3. innlevert.
situasjonskart	✓		
tegninger	6		
konstruksjonstegninger			
beregninger			
søknad	✓		
byggebeskrivelse	✓		
ansvarssøknad			

Anmeldelsesgebyr kr. 5/- betalt.

Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

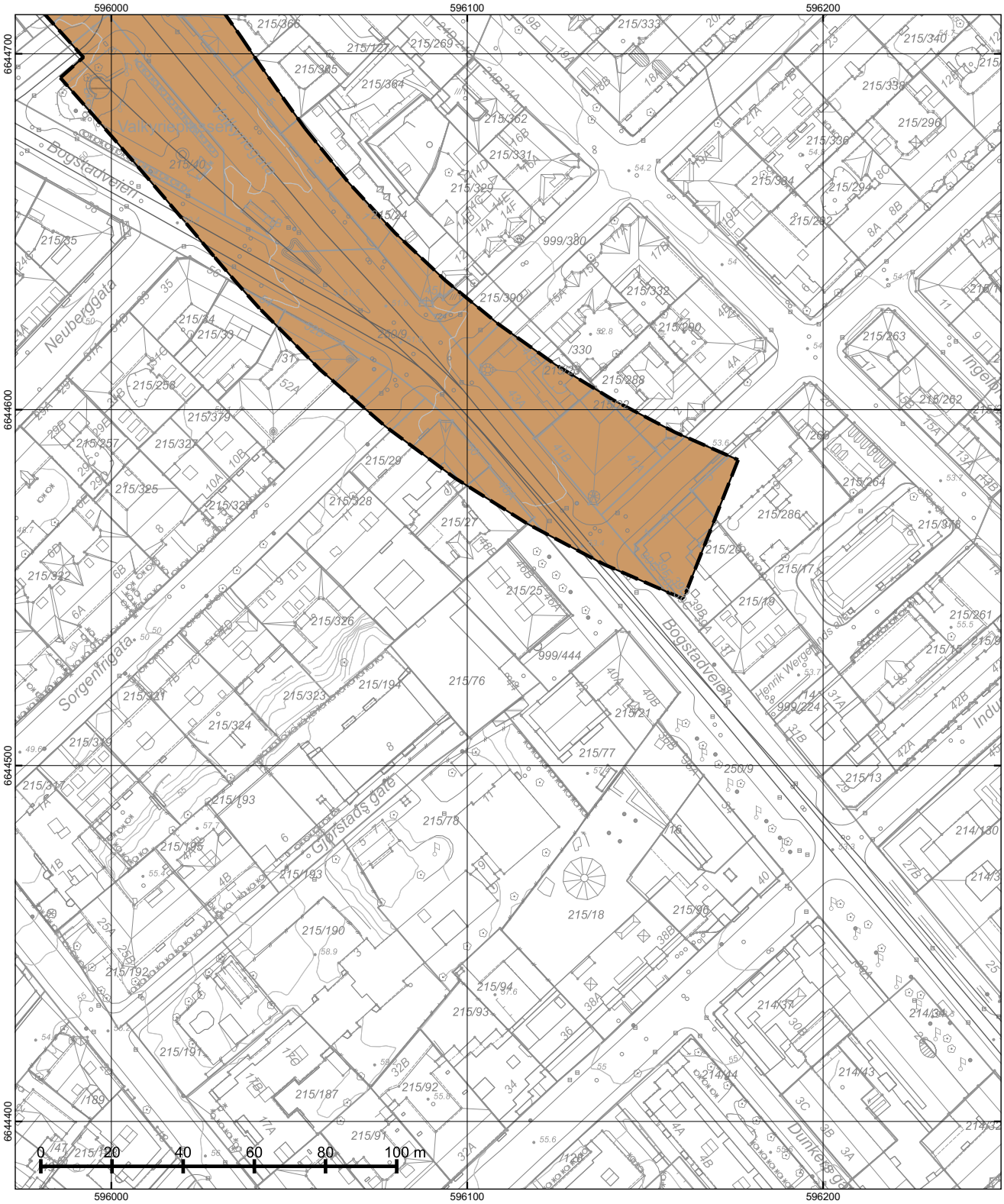
Oslo, den 10/9-52

For bygningssjefen

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne

Oslo, den

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131). Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. § 152 og 153).



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

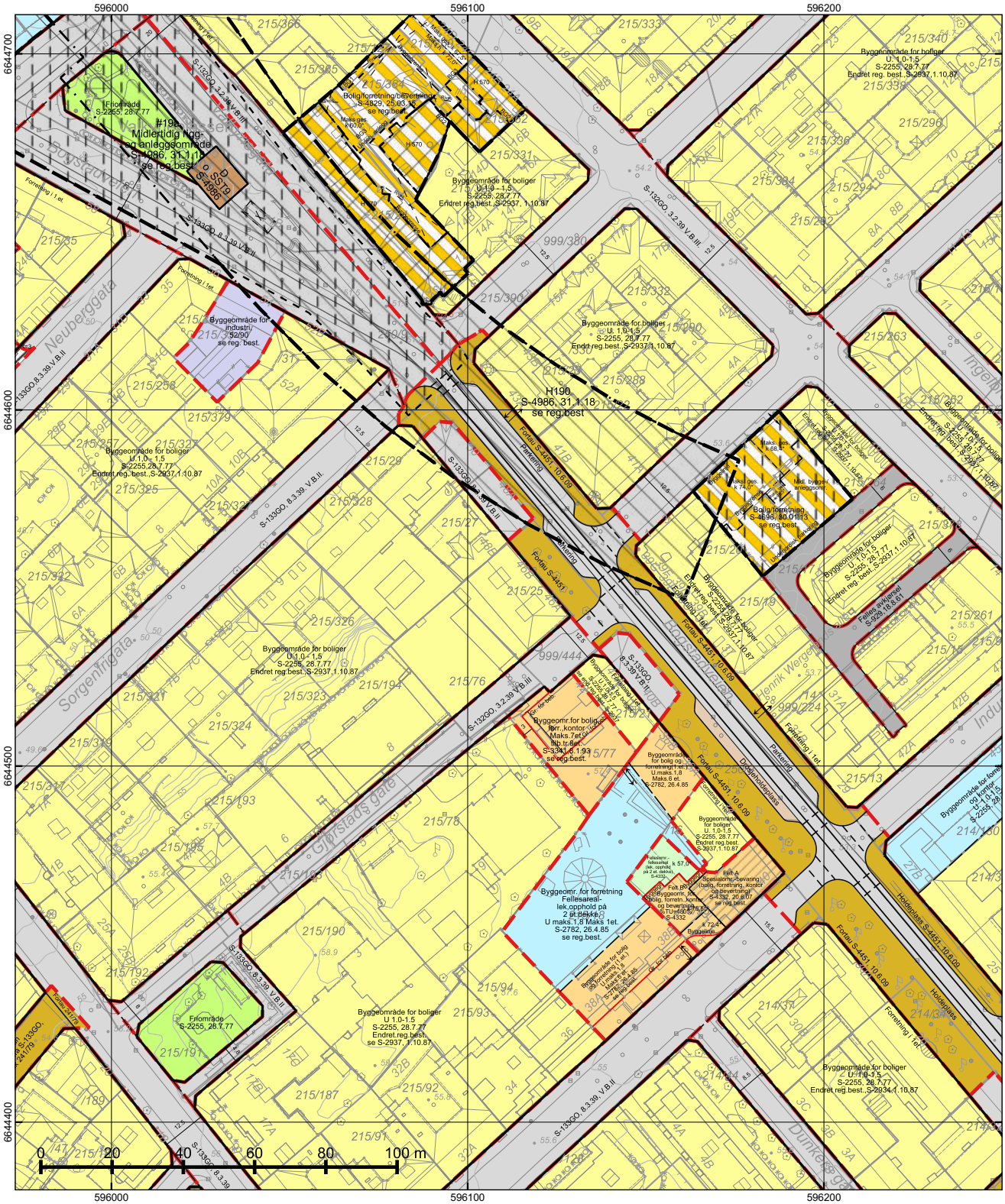
Reguleringskart

– 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.

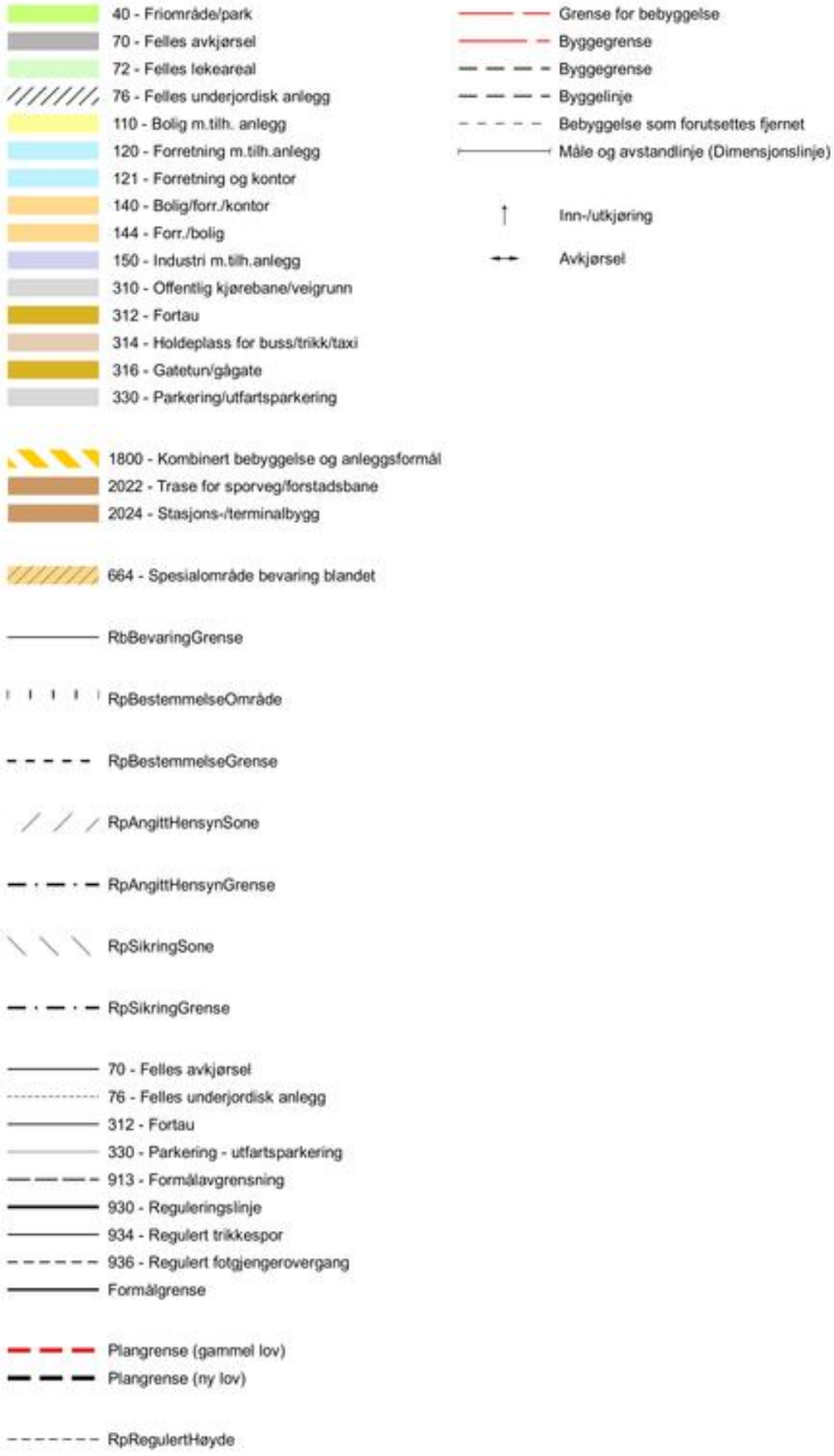
PlottID/Best.nr: 160670/ 86536747
Adresse: BOGSTADVEIEN 46
Gnr/Bnr: 215/25
Deres ref.:
Kommentar:

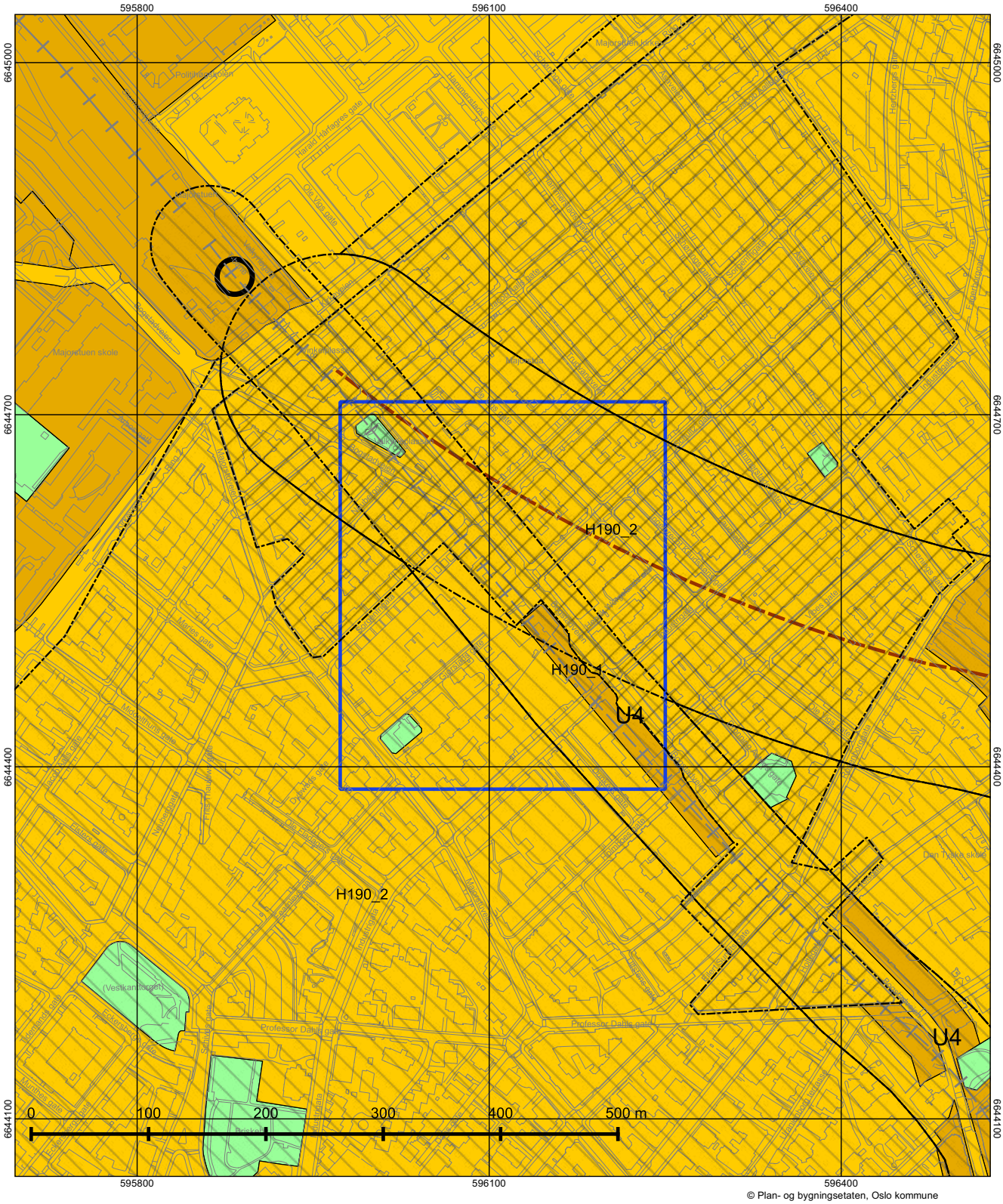
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596000
596100
596200
6644700
6644600
6644500
6644400
H190
S-4986, 31.1.18
se reg.best
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for industri
52/90
se reg.best.
Bolig/forretning
S-4829, 25.05.16
se reg.best.
Midlertidig ligg. og anleggsområde
S-4986, 31.1.18
se reg.best.
Friområde
S-2255, 28.7.77
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451
Fortau S-44511
Fortau S-44511, 10.6.09
Fortau S-44511, 10.6.09
Fortau S-44511, 10.6.09

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160670/86536747
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

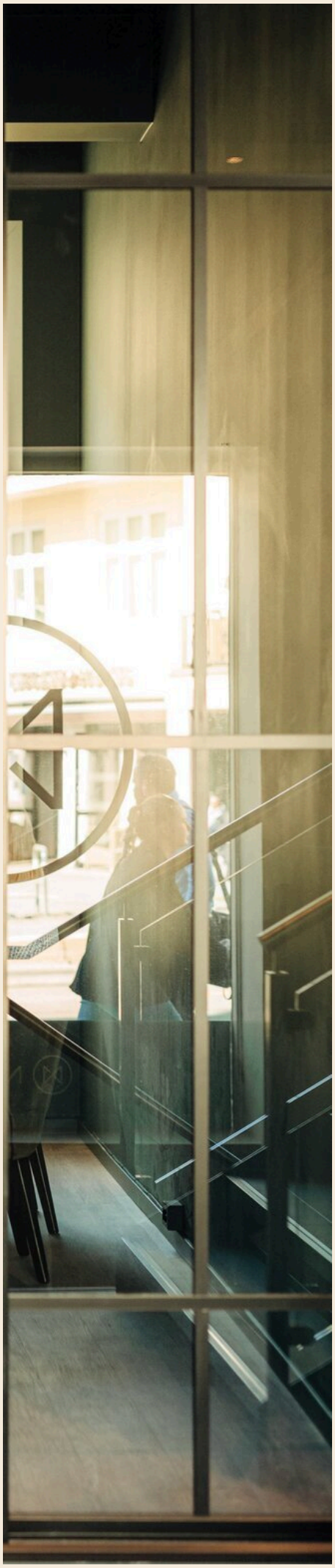


Velkommen til

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
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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

Oppdragsnr: 8-0308/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bogstadveien 46A 0366 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 25, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

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:

Espen A. Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750