NORDVIK

Bogstadveien 1

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Bogstadveien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Vedlegg
75	Andre vedlegg
221	Kontaktinfo
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet.
Solrik, felles takterrasse. Heis. Mulig p-leie. Sentralt

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**157 660,-**
Totalpris	**6 421 533,-**
Fellesgjeld	**273 873,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 451,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys, attraktiv 3-roms selveier med heis opp til leilighetsplan og med populære Bogstadveien rett ved. Velholdt og romslig leilighet med smarte løsninger og med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. God planløsning med to soverom og en stor, sosial stue/kjøkken-løsning. Felles takterrasse som er et yndet uteområde på varme sommerdager med fantastisk utsikt over Oslo. Heis til terrassen gjør det enkelt å benytte området.

Legg merke til:

- Heis
- Flott solrik takterrasse
- Nye vinduer 2024
- Nymalte overflater 2026
- HTH kjøkken m/benkeplate i massiv granitt
- Nytt gulv 2017
- Påkostet baderomsinnredning
- Mulig p.leie i samme bygg

Et populært område med alt i umiddelbar nærhet - Parker, shopping, restauranter, kafeer, trikk, buss, T-bane, tog/flytog i svært behagelig avstand.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Tyder


















HUMAN


































NORMAL
SKØRINGEN
SKORINGEN
SNEAX STORE

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
13-0152/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 12, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eivind Spikkeland Lindbak

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
273 873,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 263 873,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
156 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 421 533,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 434 533,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, to soverom, bod og stue/kjøkken.
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod i garasjekjeller.
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.

Solforhold
Direkte sollys fra soloppgang til ca 14-15 i leiligheten. Felles takterrasse har sol hele dagen.

Innhold
Entré, bad, to soverom, innvendig bod og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i garasjeanlegg på ca. 4 kvm.

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

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

Standard:
Leilighet med normal standard.

Bad:
Bad er i følge eier fra byggeår, med ny innredning i 2021.

Helhetsvurdering bad:
Flislagte overflater på gulv og vegger.
Sluk i plast.
Vurdering: Badet er av eldre dato.
Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Årsak: Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens: Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak: Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat: kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Himlingsoverflate bad:
Pusset og malte overflater. TG 1.

Sanitærutstyr bad:
Dusjnisje med dusj på gulvet, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak: Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens: Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Fast inventar bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter og speilfronter. TG 1.

Sanitærutstyr bad:
Gulvstående klosett. TG 1.

Hulltaking bad:
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG 0.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer, montert felles gang.
Hovedsak skjult anlegg.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Samsvarserklæring datert 10.07.2026 er fremvist for følgende arbeid: : Ovn og komfyr var koblet sammen i teknisk stikk og det manglet komfyrvakt, satt opp nybkomfyrvakt og ny nedtrappingsmodul, alt fungere nå og kunde fornøyd.
Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Brannvarsling:
Røykvarslere i stue/kjøkken og entré.

Vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vann i kobber.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekranen er lokalisert under vask på kjøkken og er funksjonstestet og funnet i orden.
Vurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med ventil i bad og ventilator på kjøkken. Friskluftsventil i stue og ett soverom. TG 1.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2016.montert under benk på kjøkken. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024. TG 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand. TG 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator tilknyttet felles mekanisk avtrekk. HTH-kjøkken fra 2017. Ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Automatisk vannstopper i benkeskap. Komfyrvakt installert. TG 1.

Hvitevarer kjøkken:
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden. TG IU.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og ett soverom.
Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på

hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater:
Innvendige gulv er belagt med laminat. TG 1.

Veggoverflater:
Sparklet og malte overflater på plater og murpuss. TG 1.

Himlingsoverflater:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde målt under befaringen 2.39 m. i stue. TG 1.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.
Vurdering: Svelling på dør til bad. TG 1.

Glatt innvendig dør til bad.
Vurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter i soverom. TG 1.

Lovlighet
Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille:
Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

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

Parkering
Det følger ingen parkering med boligen, men det er gode parkeringsmuligheter i parkeringshus i Bogstadveien 1 som drives av Parkly.
Parkeringsanlegget tilbyr 144 parkeringsplasser i ett høykvalitetsanlegg. Anlegget er oppvarmet, videoovervåket og skallsikret. Se parkly.no for mer informasjon:
https://parkinglot.parkly.no/parkinglot/f60a5ddb-50b7-4974-9e3a-e12e27c07545

Pt. kan man blant annet leie Executive, egen dedikert plass med ubegrenset lading i plan U1 for kr. 5 335 kr per måned. 7 plasser ledig per 26.06.26. Eller Smart Fri flyt parkeringsplass i U1 uten lading 4 910 kr per måned. 8 plasser ledig per 26.06.26.

Ellers mulig å leie per dag ved behov.

Beboerparkering:
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/.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Installert komfyrvakt.
- Hele leiligheten nymalt.

2024:
- Sameiet skiftet samtlige vinduer.

2021:
- Ny innredning på bad. Baderomsinnredningen er levert av Dansani og servantbatteriet er levert fra Dornbracht og har en samlet fullpris på ca 42 000 NOK.
- Oppgradert soveromsgarderobe.

2018:
- Nytt toalett.
- Spottskinne i stue.

2017:
- Forrige eier overflate-oppusset hele leiligheten utenom badet.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært har koblet kran og påført silikon på servant. Oppheng av møbler på vegg er utført av ufaglært.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren AS

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: I regi av Sameiet.

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?
Ja
Beskriv: Utbyggelse / forbedring av bakgård.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Økning er allerede gjort.

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

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i parkeringskjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Hvitevarer i kjøkken medfølger + vaskemaskin på bad dersom kjøper ønsker.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre. Eierskifter meldes forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle næringsseksjoner og boligseksjoner. Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at eierseksjonsloven §§ 38 og 39 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter, plikter til å innta selskapets husordensregler som et vedlegg til leiekontrakten, samt bestemmelsen i vedtektenes §14 og §15.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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
Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Gulvvarme i bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk:
Ca. kr. 7 900 per år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 451,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett (Global Connect for 100 Mbit), trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, diverse honorarer, normal drift og vedlikehold, sikkerhetstjenester (kamera, varsling på høyttaler, vekter), m.m.

Fordelt slik:
Lån bolig kr. 1 874,-
Felleskostnader bolig 3 577,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 5 451,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 451,- per md.

Eiendomsskatt kr. 608,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-4 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 608,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 877 893,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 511 573,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale med GlobalConnect for 100 Mbit fibernett, som dekkes gjennom felleskostnader. Ved behov for høyere hastighet, må Global Connect kontaktes direkte. For de som ønsker lineær TV, må dette ordnes individuelt. Ta kontakt med RIKS-TV for tilbud.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bogstadveien 1, orgnr. 989333747

Om sameiet
Sameiet består av i alt 60 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon, 1 parkeringsseksjon og 58 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.02.1992. Seksjon nr. 60 er næring, seksjon nr. 59 er parkering og seksjonene nr. 1-58 er boligseksjoner.

Snr. 59 er en næringsseksjon med 144 garasjeplasser. Det er mer som et parkeringshus å regne. Sameiet har ingenting med disse garasjeplassene å gjøre.

Innflyttingsgebyr:
Seksjonseier må betale et innflyttingsgebyr ved innflytting i leiligheten i forbindelse med kjøp, og tilsvarende ved skifte av leietagere. Innflyttingsgebyret er pt. kr 1.000.

Åpning for individuell nedbetaling av felles lån:
Sameiet har i dag felles lån som dekker kostnader knyttet til rehabilitering og vedlikeholdsprosjekter. Styret foreslår å åpne for at den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt – såkalt særfordelt nedbetaling. Dette er en frivillig ordning, og gjennomføres i samarbeid med forretningsfører og långiver. Når seksjonseierne nedbetaler på lånet, vil de månedlige felleskostnadene(lånekostnadene) vil bli redusert. Ordningen er ifølge forretningsfører ikke iverksatt p.t.

Styrets arbeid den siste tiden:
- Vindus- og dørutskifting (reklamasjoner håndtert fortløpende).
- Tekking av garasjetak og repos med ny membran.
- Utbedring av lekkasjer i restaurantlokalene.
- Ventilasjonsoppgraderinger og isolering av kanaler.
- Økning av felleskostnader for å dekke økte renter, forsikring og kommunale avgifter.

Utdrag fra fremtidig arbeid - Ombygging av fasade og bakhage:
Styret har brukt god tid på å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget, og mener det nå foreligger tilstrekkelig underlag for å fremme saken for årsmøtet.
1. Dagens løsning fremstår som både teknisk mangelfull og estetisk uheldig. Konkret innebærer dette:
- Midlertidig presenning over takkonstruksjon
- Åpen repos med skjermede soner
- Eksponerte tekniske installasjoner og ventilasjonsrør
- Provisoriske løsninger på vannavrenning
- Uoversiktlig og lite inviterende adkomst for beboere og besøkende

2. Teknisk tilstand – Solvangs rapport og konklusjon:
Rådgivende ingeniør Ivar Solvang dokumenterer i sin rapport av 13. november 2025 konstruktive svakheter og vedvarende lekkasjeproblematikk. Rapporten viser til:
- Mangelfull vannavrenning
- Gjentatte lekkasjer til underliggende etasjer
- Midlertidige og utilstrekkelige utbedringstiltak
- Bygningsmessig sårbar konstruksjon som ikke tilfredsstiller krav til permanente løsninger Solvangs konklusjon:
«Det å gjennomføre fasadeprosjektet med innbygging / overbygging av problemområdet repos er eneste måte å sikre seg mot vannlekkasjer i fremtiden.» Manglende utbedring vil øke risikoen for alvorlige bygningsmessige skader og kan medvirke til redusert eller bortfall av forsikringsdekning for sameiet.

3. Sikkerhet – økende utfordringer i området
Området rundt eiendommens bakkant har over tid vært benyttet som oppholdssted for uvedkommende.Ombyggingen vil effektivt lukke de åpne og uoversiktlige sonene i bakkant av eiendommen, og slik eliminere de skjermede oppholdsstedene. Dette er ett av de viktigste sikkerhetstiltakene sameiet kan gjennomføre.

4. Bakhagen – ferdigstillelse og forskjønnelse
Det er gjennomført omfattende arbeider i bakhagen de siste årene, og det er et sterkt ønske blant sameierne (især boligseksjonene) om å ferdigstille og forskjønne bakgården. Ombyggingen av fasaden er en naturlig forlengelse av dette arbeidet og vil løfte hele eiendommens ytre fremtoning betydelig. En positiv bieffekt av tiltaket er et flott soldekke med sen kveldssol, samt en langt mer innbydende inngangspartisituasjon og fasade. Dette øker trivselen for beboerne og styrker eiendommens verdi. Punkter som kan nevnes for oppgradering av bakhagen (Se vedlagt tegning av bakhage i salgsoppgave):

- Det bygges pergola med sykkelparkering, benker for sosial sone og grillområde. I dag er dette områder dekket med grus i bakhagen så man kan se hvor denne sonen kommer til å være.
- Det skal bygges ny inngang til bakhagen fra bakkeplan. Det skal installeres en låsbar dør i toppen av denne trappen slik at uvedkommende ikke har tilgang til bakhagen slik de har i dag.
- Det skal bygges et tredekke over innkjørselen til parkeringshuset som kan brukes som sosial sone for beboere.
- Fasade ved innkjørsel til parkeringshus skal oppgraderes slik at det får et renere uttrykk (Se egen illustrasjon).
- Anslått ferdig ca. august/september 2026.

5. Støtte fra Næringsseksjonene og Garasjeseksjonen
Det er allerede avklart at både Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen vil stemme for ombygging. Dette er avgjørende for at prosjektet kan realiseres, da de til sammen representerer 56/% av stemmene. Idet ombyggingen omfatter hele garasjeseksjonens eksisterende fasade, er igangsetting av prosjektet betinget av at garasjeseksjonen får ny tilfredsstillende skilting for sin virksomhet på eiendommen (jfr. sak 10 under) og at detaljprosjekteringen gjennomføres på slikt vis at prosjektet ikke hindrer utøvelsen av garasjeseksjonens allerede eksisterende vedtektsfestede rett til tekniske installasjoner i bakhagen (jfr. bilag 2 til vedtektene).
Det foreligger to separate rammetillatelser fra Oslo kommune: én for ombygging av fasade og bakhage (vedlegg A-1), og én spesifikt for skilting (vedlegg H-2, datert 10. november 2025).

6. Kostnadsdeling og fordeler for boligseksjonene:
Garasjeseksjonen (G) og Næringsseksjonen (N) bidrar med sin andel av kostnadene etter sameiebrøk. Dette innebærer at boligseksjonene kommer vesentlig heldigere ut enn om boligeierne skulle finansiere tilsvarende arbeider på egen hånd på et senere tidspunkt. Rene oppgraderinger av standard finansieres av boligseksjonene alene (se Sak 4a). Det bemerkes særskilt at Garasjeseksjonen og Næringsseksjonen vil bidra til kostnadene for Boligs nye trapp etter sameiebrøk, selv om det opprinnelig var avtalt og

vedtektsfestet at Boligseksjonene skulle dekke denne alene. Dette representerer en ekstra fordel for boligeierne ut over det de hadde krav på. Kostnaden per seksjon er minimal – fra noen hundre kroner per måned og oppover avhengig av seksjonsstørrelse og valgte tillegg.

Årsmøtet vedtar å gjennomføre ombygging av fasade og bakhage i tråd med rammetillatelsen og de planer som er fremlagt for årsmøtet. Prosjektet skal gjennomføres i samsvar med sameiets vedtekter. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og forestå gjennomføringen av prosjektet. Rådgivende ingeniør Ivar Solvang engasjeres som prosjektleder på tilsvarende vilkår som ved sameiets forrige rehabiliteringsprosjekt, med et honorar på 10 % av entreprisekostnaden, ekskl. mva. Prosjektet skal gjennomføres som delentrepriser. Igangsettelse av prosjektet er betinget av at ny skilting for garasjeseksjonen er avklart, jf. Sak 18. Forslaget ble vedtatt.

Tilvalg bakhage:
Kostnadene til oppgradering av bakhage dekkes fullt ut av boligseksjonene. Garasje- og næringsseksjonene belastes ikke for disse kostnadene og deltar etter avtale ikke i avstemningene. Vedtatt tilvalg til prosjektet: Boligseksjonene vedtokk etablering av stakittgjerde med låsbare porter mot gate og Frogner House, installasjon av adgangskontroll, samt etablering av soldekke i MøreRoyal, innenfor en estimert kostnadsramme på kr 649 400.

Finansiering av Ombygging av fasade og bakhage:
Sameiet tar opp lån på NOK 7 000 000 i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid og forespeilet nominell rente på 6,44 %. Eksisterende lån 9820 84 76742 på NOK 20 789 171 kan refinansieres. I tillegg finansieres tilvalgs kostnader så langt det lar seg gjøre med låne opptak med ramme inntil NOK 2 200 000. Lånet som dekker tilleggsvalg, ref sak 4a, dekkes av boligeierne og betjenes via felleskostnader for bolig.

Ifølge vedlagte protokoll fra årsmøte 2026.

Ifølge forretningsfører er ikke ordinært årsmøte avholdt og dokumenter ikke klare p.t.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 273 873,-pr. 03.06.2026

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har tatt opp lån i OBOS-banken AS:

Lånenr.: 98208476742
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo kr. 20 722 720,-
Innfrielsesdato: 30.01.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 273 873,07
Kapitalkostnader: 1 790,06

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Fellesformue
Kr 76 142,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 7 235 812,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 1 189 600,-. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret før utførelse

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

All grilling på utendørs fellesareal skal foregå på brosteinene. Det er forbudt å grille med kull/engangsgrill på balkongene.

Hver eier av balkongene har ansvaret for selv å måke snø og rense sluk slik at vann ikke samler seg på balkongene med de farer det er for lekkasjer. Ved lekkasjer grunnet at eier ikke har gjort sin plikt, er eieren selv ansvarlig for de materielle skader som måtte oppstå.

Seksjonseier plikter å la alt arbeide i leiligheten som krever autorisasjon, f eks rørlegger arbeide, arbeide med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærende konstruksjoner, bli utført av

autoriserte foretak med Ansvarsforsikring.
Dokumentasjon for ansvarsforsikring skal innhentes før arbeidet
igangsettes.

Hver seksjon skal ha fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og å holde boden låst. Eventuelt skifte av låssylinder i boddører som har sylinderlås, må gjøres i samråd med styret. Hengelåser er det opp til den enkelte å anskaffe selv.

Sameiets styre utpeker en som er ansvarlig for å holde et oppsyn med takterrassen. Vedkommendes kontaktopplysninger vil stå på oppslagstavlene i oppgangen.
Takterrassen vil være stengt i vintersesongen, etter styrets bestemmelser.

Sameiermøtet har bestemt at det, for å holde felleskostnadene nede og for å fremme et godt sosialt miljø i sameiet, skal det holdes to dugnader årlig. Det forventes at seksjonseier stiller selv, eller med en representant. Seksjonseiere som deltar vil bli belønnet med kr. 200,- pr dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 90724189

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 307 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 visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen, perfekt for deg som ønsker å bo midt i smørøyet, men samtidig godt hevet over områdets travelhet og yrende liv.

Med Bogstadveien rett utenfor døren har man alt i umiddelbar nærhet. Gaten er en av landets beste handlegater og tilbyr et rikt utvalg av shoppingmuligheter, dagligvareforretninger, kaféer, bakerier, restauranter osv. Her kan man leve det enkle liv. Flere gode dagligvareforretninger i umiddelbar nærhet (KIWI, Rema og Meny).

Det er god tilgang til flere parker. Populære Stensparken og slottsparken ligger rett i nærheten, men det er også gangavstand til Frognerparken og St.Hanshaugen park. For de som ønsker å trene innendørs er det flere treningssentre i området. På Bislett Stadion er det også gratis innendørs løpebane. Ønsker man heller å nyte marka tar t-banen deg raskt til Gaustad (ca. 5. min), Frognerseteren eller Sognsvann som er flotte utgangspunkter for markas unike nettverk av turveier.

Leilighetens sentrale beliggenhet gjør at det er gangavstand til flere av byens mest populære områder. Her kan man nå Bislett, St.Hanshaugen, Frogner og Sentrum med Karl Johans gate og videre ned til Aker Brygge og Tjuvholmen på få minutter.

Majorstuen er et kollektivt knutepunkt med tilgang til alle t-banens linjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer. Det er også holdeplass for flybussen. Fra Nationaltheatret er det også tilgang til tog og flytog. Her kommer man seg rundt i byen.

For de som skal studere i byen er det gangavstand til både Blindern, Høyskolen i Oslo og Universitetet. I tillegg tar t-banen deg raskt til BI-Nydalen.

Skoler og barnehager
Bolteløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer datert 17.02.2025.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av forretningslokale fra detaljvarehandel til serveringssted datert 18.01.2018.
Det foreligger ferdigattest for endring av fasade og oppføring av inngangsparti datert 13.12.2013.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av takterrasse datert 04.06.2009.
Det foreligger ferdigattest for boligblokk med forretning m.m datert 23.09.2004.
Det foreligger ferdigattest for ominredningsarbeider datert 28.11.2006.
Det foreligger ferdigattest for innredning boligbygg m.m datert 16.08.1994.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring boligblokk

datert 25.11.1993.
Det foreligger ferdigattest for loftsinnredning fra 1997 og 1980.

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

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 31.01.1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger flere ferdigattester for andre arbeid for diverse seksjoner og næringsdel, kontakt megler ved ønske om å få oversendt disse eller søk på addressen i saksinnsyn på Oslo kommune sine hjemmesider.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og hotellbebyggelse.
Reguleringsbestemmelser:
- S-4451: Reguleringsplan med reg.best. for RV 168, Bogstadveien og Hegdehaugsveien.
- S-4773: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Underhaugsveien. Adkomst til parkeringshus i Bogstadveien 1 som reguleres til: - bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse. - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau.
- S-4775: Bogstadveien 1. Detaljregulering.
- S-4309: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Underhaugsvn. 15, Majorstua som omreguleres fra byggeområde for hotell/herberg til: Spesialområde, bevaring (bolig), Spesialområde - frisiktsone ved vei.
- S-1597: Endret reguleringsplan for størstedelen av kvartalet begrenset av Sporveisgata - Pilestrådet - Underhaugsveien og Bogstadveien.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Planen følger ikke vedlagt i salgsoppgaven men kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

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

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

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.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer i området:
Bogstadveien 1. Saken gjelder fasadeendring og endring av bakgårdsareal. Igangsettingstillatelse gitt mai 2026. Tiltaket omfatter fasadeendringer mot gaten, samt oppgradering av bakgårdsplassen i Bogstadveien 1. Oppgraderingen omfatter:
- Riving av eksisterende påbygg i bakgården
- Gjenoppføring av heis- og trappehus og nettstasjon
- Oppgradering av uteområdet i bakgården
- Etablering av pergola og sykkelparkering
- Flytting av eksisterende trapp og tilpasning av terrenget
Saksnummer 202515411.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515411

Bogstadveien 1: Saken gjelder bruksendring av areal i 1. etasje til forretning. Tillatelse til tiltak gitt april 2026. Saksnummer 202603260.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603260

Bogstadveien 7 A. Ombygging og bruksendring av lokaler til forretning. Rammetillatelse gitt januar 2026. Saksnummer 202507703.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507703

Bogstadveien 7. Mulig ulovlig oppført garasjeport. Saken er under behandling. Saksnummer 202605378. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605378

Hegdehaugsveien 36 D. Oppføring av baldakin på fasade. Tillatelse til tiltak gitt mai 2026. Saksnummer 202605004. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605004

Underhaugsveien 11C. Mulig ulovlig hyblifisering. Saken er under behandling. Saksnummer 202606678. https://insyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606678

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/12/28:
20.02.1992 - Dokumentnr: 10048 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/6121

21.09.2009 - Dokumentnr: 699812 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk: Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/6465

09.02.2010 - Dokumentnr: 101217 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk: Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/6481

24.09.2009 - Dokumentnr: 712420 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:12 Snr:59
Bestemmelse om rett til bod.
Bestemmelse om atkomstrett.

24.09.2009 - Dokumentnr: 712420 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:12 Snr:59
Bestemmelse om tekniske rom og installasjoner.
Bestemmelse om atkomst.

24.09.2009 - Dokumentnr: 712420 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:12 Snr:59
Bestemmelse om sykkelparkering.
Bestemmelse om atkomst.

13.10.2009 - Dokumentnr: 767567 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:12 Snr:59
Bestemmelse om rømningsvei.

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.

Sameiet har lovbestemt panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste. For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt

avtalt.

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 374,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave. kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 500,-
Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 549,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. juli 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

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

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bogstadveien 1

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km

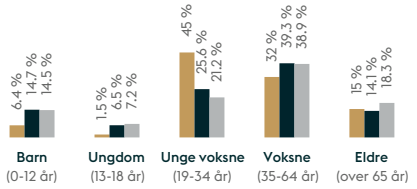
Offentlig transport

Homansbyen i Josefines gate Linje 21	2 min 0.2 km
Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (... 34 barn	2 min 0.1 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
EVO Oscarsgate	4 min

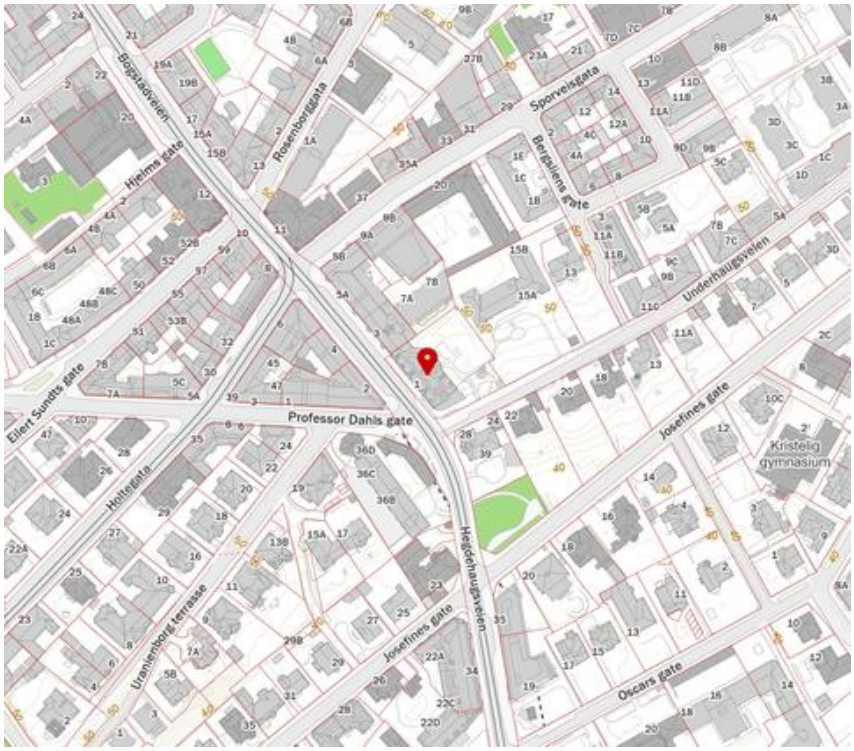
«Koselig og sentralt – Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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

Tilstandsrapport

Bogstadveien 1, 0355 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 10. juli 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 16. juli 2026
Referanse:	13866

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 14
Innvendige dører	Det er observert svelling i bunn av dørblad.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2018	Nytt toalett.
2018	spottskinne i stue
2021	Ny innredning på bad.
2024	Bytte av vinduer i regi av styret.
2026	Montert komfyrvakt

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i parkeringskjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.
Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1991, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Eivind Spikkeland Lindbak å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Parkeringsgarasje		4			
4. etasje	62				
Sum	**62**	**4**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Parkeringsgarasje		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Eivind Spikkeland Lindbak
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Eivind Spikkeland Lindbak

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 214 Bnr: 12 Snr: 28
Eier/Hjemmelshaver:	Eivind Spikkeland Lindbak
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1991

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Våtrom

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

Bad

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

Beskrivelse: Bad er i følge eier fra byggeår, med ny innredning i 2021.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Sluk i plast.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar er ikke inkludert

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusjnisje med dusj på gulvet, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap Med glatte fronter og speilfronter.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Gulvstående klosett,.

Bad - *Hulltaking bad*

TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med automatsikringer, montert felles gang. Hovedsak skjult anlegg. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Samsvarserklæring datert 10.07.2026 er fremvist for følgende arbeid: : Ovn og komfyr var koblet sammen i teknisk stikk og det manglet komfyrvakt, satt opp nybkomfyrvakt og ny nedtrappingsmodul, alt fungere nå og kunde fornøyd.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Anlegget er fra før det ble krav om samsvarserklæring, så dette er derfor ikke relevant.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Røykvarslere i stue/kjøkken og entré.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* — TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekranen er lokalisert under vask på kjøkken og er funksjonstestet og funnet i orden.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* — TG 1

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i bad og ventilator på kjøkken. Friskluftsventil i stue og ett soverom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2016.montert under benk på kjøkken.

Produksjonsår for berederen
2016

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ja

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2017

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Er det komfyrvakt
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og ett soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.39 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Svelling på dør til bad.

Innvendige dører TG 2

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad.
Vurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad.

Fast inventar TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter i soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	14-07-2026		Innhentet
Egenerklæring	16-07-2026	Eiers egenerklæring signert og datert 14.07.2026	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eivind Spikkeland Lindbak	9578-5995-4-3244508	2026-07-14 22:40:10

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
10. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0152/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Eivind Spikkeland Lindbak

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90724189
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært har koblet kran og påført silikon på servant. Oppheng av møbler på vegg er utført av ufaglært.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Utbyggelse / forbedring av bakgård.

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

Eventuell kommentar: Økning er allerede gjort.

---

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: 13-0152/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eivind Spikkeland Lindbak	**2026-07-14**

Identifikasjon

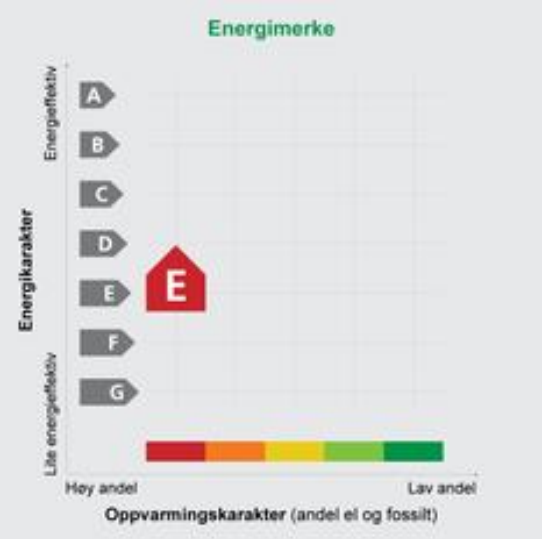
Eivind Spikkeland Lindbak

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bogstadveien 1
Postnr	0355
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	12
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	81042535
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-897027
Dato	08.06.2018



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bogstadveien 1
Postnr/Sted: 0355 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.06.2018 12:03:06
Energimerkenummer: A2018-897027
Ansvarlig for energiattesten: Morten Boman Jonsen
Energimerking er utført av:

Gnr: 214
Bnr: 12
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnnr: 81042535

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0152/26 . Vår ref.: 5082-1-28 Dato: 03.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bogstadveien 1
Organisasjonsnr:	989333747
Seksjonseier:	Lindbak, Eivind Spikkeland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	28
Adresse:	Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	214
Bnr.	12

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90724189.
- 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.

Snr. 59 er en næringsseksjon med 144 garasjeplasser. Det er mer som et parkeringshus å regne. Sameiet har ingenting med disse garasjeplassene å gjøre.
Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere forretningsfører er Sebra. Sameiet har tatt opp lån i OBOS Banken med lånenummer 9820.84.37321. Saldo på lånet pr 25.02.2026 kr 20 789 171,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208476742
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	20 722 720,00
Innfrielsesdato:	30.01.2055
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: 5 451,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån bolig	1 874,00	
Felleskostnader bolig	3 577,00	

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:	127,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 925,-
Annen formue:	76 142,-
Gjeld:	274 992,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208476742
Restsaldo:	273 873,07
Kapitalkostnader:	1 790,06
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 873,07,-, 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 Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon: 22 86 58 52.

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/Petter Andreas Poppe, e-post: rg@mdat.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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5082
SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 23:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5082

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 23. mars kl. 17:00.

Det holdes også et frivillig møte 23. mars kl. 17:00 , Nedre skøyen vei 3 (Vi oppfordrer alle til å delta via Teams) - De som ønsker å delta fysisk må gi beskjed i god tid. .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Egen informasjon om saksnummer og dokumenter

Av praktiske årsaker er årsmøtet lagt inn i **OBOS-portalen**. Portalen tillater ikke samme oppsett av underpunkter i saker som i den opprinnelige **innkallingen i PDF**. Som følge av dette kan **saksnummereringen i portalen avvike noe fra nummereringen i PDF-innkallingen**.

Dette påvirker ikke innholdet i sakene. Det skal likevel være enkelt å orientere seg, da sakstitler og beskrivelser følger samme struktur som i innkallingen.

Alle vedlegg og underlagsdokumenter er **lenket opp i PDF-innkallingen**. For enkel tilgang er også alle dokumentene samlet i én nedlastingspakke.

Vedlagt er link for dokumentpakke:

https://www.dropbox.com/scl/fo/qgvw4b3p5mbpkmk5yvs9a/AKhsMAIZE5KQBYnpNUKGKrA?rlkey=ny5okmailuimlh46tfm6

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ombygging av fasade og bakhage
5. Orientering om tilvalg for boligseksjonene (Sak 4a)
6. Stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke (Sak 4a-1)
7. Grillområde og hekker (Sak 4a-2)
8. Sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler (Sak 4a-3)
9. Dekorbelysning, designbenker, interiør og planteplan (Sak 4a-4)
10. Prydhekker og beplantning mot nabo (Sak 4a-5)
11. Finansiering av ombygging (betinget vedtak)
12. Vedtektsendring
13. Fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder (Betinger flertall på sak 12)
14. Forslag om mistillit til styreleder
15. Valg av nytt styre
16. Anne Grete Ellingsens urettmessige belastninger av sameiets konto
17. Valg av ny revisor
18. Garasjeseksjonens rettigheter til skilting

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

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. Dersom årsmøtet ikke velger en møteleder, eller den foreslåtte møtelederen ikke velges, er styrets leder etter loven møteleder.

For å sikre en uavhengig og nøytral gjennomføring av det ekstraordinære årsmøtet foreslår styret at forvalter Raymond Grimelid leder møtet. Raymond Grimelid er sameiets forvalter og har ingen personlig interesse i sakene som skal behandles, noe som bidrar til tillit til møteavviklingen for alle parter.

Styrets innstilling

Forvalter Raymond Grimelid foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Raymond Grimelid er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Trond Lønseth og Petter Andreas Poppe foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak
Trond Lønseth og Petter Andreas Poppe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal behandle og godkjenne møteinnkallingen. Det kontrolleres at innkallingen er sendt ut i henhold til lovens bestemmelser om frister og formkrav. Dersom årsmøtet ikke har merknader til innkallingen, foreslås det at den godkjennes.

Styrets innstilling

Innkallingen anbefales godkjent.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Ombygging av fasade og bakhage

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets bygningsmasse har hatt minimalt vedlikehold siden bygget var nytt. Sameiet står nå overfor et nødvendig løft for å sikre eiendommens tekniske tilstand, beboernes sikkerhet og eiendommens verdi for fremtiden. Styret har brukt god tid på å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget, og mener det nå foreligger tilstrekkelig underlag for å fremme saken for årsmøtet.

1. Dagens situasjon – teknisk svak og visuelt skjemmende løsning

Dagens løsning fremstår som både teknisk mangelfull og estetisk uheldig. Konkret innebærer dette:

• Midlertidig presenning over takkonstruksjon

• Åpen repos med skjermede soner

• Eksponerte tekniske installasjoner og ventilasjonsrør

• Provisoriske løsninger på vannavrenning

• Uoversiktlig og lite inviterende adkomst for beboere og besøkende

Styret vurderer at dagens uttrykk er verdireduserende for eiendommen. Vedlegg A-6 viser dagens tilstand og illustrerer at løsningen verken er innbydende eller representativ for eiendommen.

2. Teknisk tilstand – Solvangs rapport og konklusjon

Rådgivende ingeniør Ivar Solvang dokumenterer i sin rapport av 13. november 2025 konstruktive svakheter og vedvarende lekkasjeproblematikk (se vedlegg A-2). Rapporten viser til:

• Mangelfull vannavrenning

• Gjentatte lekkasjer til underliggende etasjer

• Midlertidige og utilstrekkelige utbedringstiltak

• Bygningsmessig sårbar konstruksjon som ikke tilfredsstiller krav til permanente løsninger

Solvangs konklusjon (rapport av 13.11.2025, vedlegg A-2):

«Det å gjennomføre fasadeprosjektet med innbygging / overbygging av problemområdet repos er eneste måte å sikre seg mot vannlekkasjer i fremtiden.»

Manglende utbedring vil øke risikoen for alvorlige bygningsmessige skader og kan medvirke til redusert eller bortfall av forsikringsdekning for sameiet.

3. Sikkerhet – økende utfordringer i området

Området rundt eiendommens bakkant har over tid vært benyttet som oppholdssted for uvedkommende. Etter at «Huset Oslo» – et lavterskeltilbud drevet av og for rusmisbrukere – etablerte seg i nabolaget, har utfordringene økt merkbart. Det er ikke tillatt å ruse seg på Husets eiendom, og den korte avstanden til Bogstadveien 1 gjør at aktiviteten forskyves til vår eiendom.

Sameiets vaktmester har gjennom mange år jevnlig plukket sprøytespisser på eiendommen, den siste tiden særlig ved nødutgangen i bakkant. Dette representerer:

• Direkte sikkerhetsrisiko for beboere, inkludert barn og kjæledyr

• Løpende belastning for drift og vaktmestertjeneste

• En uakseptabel situasjon for et boligsameie i et ellers veletablert nabolag

Ombyggingen vil effektivt lukke de åpne og uoversiktlige sonene i bakkant av eiendommen, og slik eliminere de skjermede oppholdsstedene som i dag benyttes til rusrelatert aktivitet. Dette er ett av de viktigste sikkerhetstiltakene sameiet kan gjennomføre.

4. Bakhagen – ferdigstillelse og forskjønnelse

Det er gjennomført omfattende arbeider i bakhagen de siste årene, og det er et sterkt ønske blant sameierne (især boligseksjonene) om å ferdigstille og forskjønne bakgården. Ombyggingen av fasaden er en naturlig forlengelse av dette arbeidet og vil løfte hele eiendommens ytre fremtoning betydelig.

En positiv bieffekt av tiltaket er et flott soldekke med sen kveldssol, samt en langt mer innbydende inngangspartisituasjon og fasade. Dette øker trivselen for beboerne og styrker eiendommens verdi.

5. Støtte fra Næringsseksjonene og Garasjeseksjonen

Det er allerede avklart at både Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen vil stemme for ombygging. Dette er avgjørende for at prosjektet kan realiseres, da de til sammen representerer 56% av stemmene.

Idet ombyggingen omfatter hele garasjeseksjonens eksisterende fasade, er igangsetting av prosjektet betinget av at garasjeseksjonen får ny tilfredsstillende skilting for sin virksomhet på eiendommen (jfr. sak 10 under) og at detaljprosjekteringen gjennomføres på slikt vis at prosjektet ikke hindrer utøvelsen av garasjeseksjonens allerede eksisterende vedtektsfestede rett til tekniske installasjoner i bakhagen (jfr. bilag 2 til vedtektene).

Det foreligger to separate rammetillatelser fra Oslo kommune: én for ombygging av fasade og bakhage (vedlegg A-1), og én spesifikt for skilting (vedlegg H-2, datert 10. november 2025). Anne Grete Ellingsen har påklaget rammetillatelsen for skilting til plan- og bygningsetaten (vedlegg H-4). Ellingsen har etter klagen innsendt flere suppleringer og kommentarer, som styret ikke finner nødvendig å gjennomgå eller ta med nå. Saken behandles nærmere under Sak 10. Styret anmoder Ellingsen på ny om å trekke klagen slik at ombyggingen kan igangsettes uten unødig forsinkelse.

6. Kostnadsdeling og fordeler for boligseksjonene

Garasjeseksjonen (G) og Næringsseksjonen (N) bidrar med sin andel av kostnadene etter sameiebrøk. Dette innebærer at boligseksjonene kommer vesentlig heldigere ut enn om boligeierne skulle finansiere

tilsvarende arbeider på egen hånd på et senere tidspunkt. Rene oppgraderinger av standard finansieres av boligseksjonene alene (se Sak 4a).

Det bemerkes særskilt at Garasjeseksjonen og Næringsseksjonen vil bidra til kostnadene for Boligs nye trapp etter sameiebrøk, selv om det opprinnelig var avtalt og vedtektsfestet at Boligseksjonene skulle dekke denne alene. Dette representerer en ekstra fordel for boligeierne ut over det de hadde krav på.

Kostnaden per seksjon er minimal – fra noen hundre kroner per måned og oppover avhengig av seksjonsstørrelse og valgte tillegg. Vedlagte oversikt over økning i fellesutgifter per seksjon finnes i vedlegg A-4.

7. Stemmegivning og forbehold

Styret presenterer étt valg: stemme for gjennomføring av ombygging, eller stemme mot. Det legges ikke opp til valg mellom ulike utformingsalternativer på dette møtet. Dersom ombygging vedtas, vil boligseksjonenes eiere stemme over tilleggsarbeider og standardhevinger for egen regning (Sak 4a).

"Forbehold underveis i byggeprosessen:

Styret forbeholder seg retten til, innenfor sitt ordinære handlingsrom, å ta avgjørelser som endrer prosjektet i mindre grad der dette anses hensiktsmessig underveis i byggeprosessen. Slike justeringer skal ligge innenfor prosjektets intensjon og ikke endre de overordnede vedtakene fattet av årsmøtet.

Styret vil løpende orientere seksjonseierne om eventuelle vesentlige endringer.

Detaljprosjekteringen skal gjennomføres slik at Garasjeseksjonens "vedtektsfestede rettigheter ivaretas og ikke er til hinder for dennes vedtektsfestede rett til på et senere tidspunkt å sette opp tekniske installasjoner som beskrevet i bilag 2 til vedtektene. Dersom ny opparbeiding eller oppbygging på et tidspunkt kommer i konflikt med denne retten, skal sameiet stille erstatningsareal og/eller tilpasse løsningen i samråd med Garasjeseksjonen".

8. Prosjektledelse og gjennomføring

Rådgivende ingeniør Ivar Solvang har tidligere ytt verdifull bistand til sameiet i forbindelse med det forrige store rehabiliteringsprosjektet – montering av ny membran under takhagen og tilhørende dreneringsarbeider. Prosjektet ble gjennomført på en faglig god og kostnadseffektiv måte, og styret har stor tillit til hans kompetanse og kjennskap til eiendommen.

Styret foreslår å engasjere Solvang som rådgivende ingeniør og prosjektleder for ombyggingen på tilsvarende vilkår som tidligere. Hans honorar er stipulert til 10 % av entreprisekostnaden, ekskl. mva. Styret vurderer at denne kostnaden i sin helhet kan hentes inn igjen ved at prosjektet gjennomføres som delentrepriser fremfor totalentreprise, noe som erfaringsmessig gir lavere samlet kostnad ved prosjekter av denne typen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at ombygging gjennomføres i tråd med fremlagte planer (vedlegg A-5) og rammetillatelse (vedlegg A-1), med rådgivende ingeniør Ivar Solvang som prosjektleder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å gjennomføre ombygging av fasade og bakhage i tråd med rammetillatelsen og de planer som er fremlagt for årsmøtet. Prosjektet skal gjennomføres i samsvar med sameiets vedtekter. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og forestå gjennomføringen av prosjektet. Rådgivende ingeniør Ivar Solvang engasjeres som prosjektleder på tilsvarende vilkår som ved sameiets forrige rehabiliteringsprosjekt, med et honorar på 10 % av entreprisekostnaden, ekskl. mva. Prosjektet skal gjennomføres som delentrepriser.- Igangsettelse av prosjektet er betinget av at ny skilting for garasjeseksjonen er avklart, jf. Sak 18.

Sak 5

Orientering om tilvalg for boligseksjonene (Sak 4a)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken gjelder mulige tilvalg knyttet til ombygging av fasade og bakhage (Sak 4). Sakene er betinget av at Sak 4 vedtas med tilstrekkelig flertall.

Dersom ombygging vedtas, kan boligseksjonenes eiere stemme over hvilke tilleggsarbeider og standardhevinger som ønskes gjennomført i bakhagen. Disse kostnadene dekkes fullt ut av boligseksjonene. Garasje- og næringsseksjonene belastes ikke for disse kostnadene og deltar etter avtale ikke i avstemningene.

Da styret anser det som sannsynlig at ombyggingen vedtas i Sak 4, bes boligseksjonenes eiere stemme over tilvalgene allerede nå. Dersom Sak 4 ikke vedtas, bortfaller vedtakene i Sak 6–10 automatisk og er uten virkning.

Hvert tilvalg behandles som egen sak (Sak 6–10) og avgjøres med simpelt flertall blant boligseksjonenes stemmer.

Samlet kostnadsoversikt – elementer som bolig dekker alene

- stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke - 649 400
- Grillområde og hekker kr 282 000
- Sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler kr 424 920
- Dekorbelysning, designbenker og planteplan kr 600 000
- Prydhekker og beplantning mot nabo kr 150 000

Sum tilleggsarbeider: kr 2 106 320
Uforutsette kostnader (10 %): kr 210 632
Prosjektstyring (10 %): kr 231 695

Totalt estimat dersom alle tilvalg vedtas: kr 2 548 647

Fullstendig beskrivelse fremgår av vedlegg A-4.

Individuelle forslag til vedtak – Sak 5 (Sak 4a)

Hvert element stemmes over separat. Alle forslag er betinget av at Sak 4 vedtas. Nærings- og garasjeseksjonen deltar etter avtale ikke i disse avstemningene. Flertallskrav for hvert delvedtak: 50% blant boligseksjonenes stemmer (simpelt flertall).

- Sak 6 – Stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke (Sak 4a-1)
- Sak 7 – Grillområde og hekker (Sak 4a-2)
- Sak 8 – Sykkelparkering (Sak 4a-3)
- Sak 9 – Dekorbelysning og møblering (Sak 4a-4)
- Sak 10 – Prydhekker mot nabo (Sak 4a-5)

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i styret vil særlig fremheve Sak 4a-1: Stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke som et sentralt tiltak i forbindelse med ombyggingen. Kostnaden for dette tiltaket bæres fullt ut av boligseksjonene.

Boligrepresentantene i styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet. Etter deres vurdering er de øvrige elementene i sak 7 - 10 (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke nødvendige å gjennomføre nå.

Det er likevel opp til boligseksjonene å avgjøre hvilke tilvalg man ønsker å gjennomføre. Styrets anbefaling er derfor at boligseksjonene stemmer for Sak 6 (Sak 4a-1) og mot sak 7 - 10 (Sak 4a-2 til 4a-5).

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen til orientering.

Sak 6

Stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke (Sak 4a-1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av stakittgjerde med låsbar port mot gate, adgangskontroll og terrassedekke i MøreRoyal er et sentralt tiltak i denne ombyggingen. Kostnadene dekkes i sin helhet av boligseksjonene.

Formålet er å sikre eiendommen bedre mot uvedkommende ferdsel og uønsket opphold i bakgården. I dag er området i praksis åpent mot gaten, noe som gjør det enkelt for uvedkommende å ta seg inn. Et stakittgjerde med låsbar port vil tydelig avgrense eiendommen, redusere gjennomgangstrafikk og bidra til økt trygghet og ro for beboerne.

Tiltaket vil også legge til rette for et mer privat og skjermet uteområde for boligseksjonene, samt gjøre det enklere å ivareta orden og vedlikehold i bakgården. Adgangskontroll sikrer at kun beboere og autoriserte personer har tilgang til området.

Tiltaket omfatter videre etablering av terrassedekke i MøreRoyal over eksisterende repos, som gir et mer funksjonelt og helhetlig uteareal.

Estimert kostnad for tiltaket er kr 649 400

Styrets innstilling

Styret foreslår at boligseksjonene vedtar etablering av stakittgjerde med låsbare porter mot gaten og mot Frogner
House, installasjon av adgangskontroll, samt etablering av soldekke(MøreRoyal), til en estimert kostnad på kr 649 400.

Forslag til vedtak
Boligseksjonene vedtar etablering av stakittgjerde med låsbare porter mot gate og Frogner House, installasjon av adgangskontroll, samt etablering av soldekke i MøreRoyal, innenfor en estimert kostnadsramme på kr 649 400.

Sak 7
Grillområde og hekker (Sak 4a-2)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av grillområde og hekker i bakhagen utover det som dekkes av tilbakestilling. Kostnad: kr 282 000.

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i det nåværende styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet, da dette i hovedsak ble utarbeidet under det tidligere styret.

Etter en samlet vurdering mener boligrepresentantene at de øvrige elementene (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke er nødvendige å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak
Boligseksjonene vedtar etablering av grillområde og hekker for kr 282 000.

Sak 8
Sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler (Sak 4a-3)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler.

Kostnad: kr 424 920.

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i det nåværende styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet, da dette i hovedsak ble utarbeidet under det tidligere styret.

Etter en samlet vurdering mener boligrepresentantene at de øvrige elementene (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke er nødvendige å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Boligseksjonene vedtar etablering av sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler for kr 424 920.

Sak 9

Dekorbelysning, designbenker, interiør og planteplan (Sak 4a-4)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dekorbelysning, designbenker og interiør i bakhagen, samt planteplan etter landskapsarkitektens angivelse. Kostnad: kr 600 000

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i det nåværende styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet, da dette i hovedsak ble utarbeidet under det tidligere styret.

Etter en samlet vurdering mener boligrepresentantene at de øvrige elementene (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke er nødvendige å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Boligseksjonene vedtar dekorbelysning, designbenker, interiør og planteplan etter landskapsarkitektens angivelse for kr 600 000.

Sak 10

Prydhekker og beplantning mot nabo (Sak 4a-5)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prydhekker og beplantning mot naboeiendommen utover det som dekkes av tilbakestilling. Kostnad: kr 150 000.

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i det nåværende styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet, da dette i hovedsak ble utarbeidet under det tidligere styret.

Etter en samlet vurdering mener boligrepresentantene at de øvrige elementene (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke er nødvendige å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Boligseksjonene vedtar prydhekker og beplantning mot nabo utover tilbakestilling for kr 150 000.

Sak 11

Finansiering av ombygging (betinget vedtak)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom årsmøtet vedtar gjennomføring av ombygging av fasade, herunder oppføring av tak over repos og flytting av adkomst til boligseksjonene, må prosjektet finansieres gjennom låneopptak. Finansieringsvedtaket er betinget av at årsmøtet først vedtar gjennomføring av fasadeprosjektet (Sak 4). Samlet kostnadsoversikt for fellesdelen av prosjektet fremgår av vedlegg A-3.

Styret har innhentet lånetilbud fra OBOS-banken med følgende hovedvilkår (se vedlegg C-1):

• Lånebeløp: Inntil NOK 7 000 000

• Nedbetalingstid: Inntil 30 år

• Nominell rente: 6,44 %

• Formål: Ombygging av fasade, oppføring av tak over repos og flytting av adkomst til boligseksjonene

Forvalter Raymond Grimelid har utarbeidet en oversikt over sameiets låne- og vedlikeholdshistorikk for perioden 2014–2025 (vedlegg C-2). Oversikten viser hvordan sameiets låneportefølje har utviklet seg i takt med nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter. Sameiet har per 2025 et utestående lån på NOK 21 000 000. Det nye lånet i OBOS-banken, på inntil NOK 7 000 000, vil medgå til å refinansiere eksisterende lån og delfinansiere fasadeprosjektet.

Lånet er ment å dekke totalrammen for prosjektet, inkludert prosjektering, rådgivning, byggeledelse og øvrige nødvendige prosjektkostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner låneopptak på inntil NOK 7 000 000 med 6,44 % rente over 30 års nedbetalingstid.

Forslag til vedtak

Sameiet tar opp lån på NOK 7 000 000 i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid og forespeilet nominell rente på 6,44 %. Eksisterende lån 9820 84 76742 på NOK 20 789 171 kan refinansieres.

Sak 12

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Eirik Eggen Heltorp – fullmakt fra Guri Eggen (vedlegg D-2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Eirik Eggen Heltorp m.fl. har fremmet følgende forslag:

Vedtektene § 8 endres fra:

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. 3 av medlemmene med inntil to varamedlemmer skal velges av og blant boligseksjonene, 1-2 av medlemmene, med eventuelle varamedlemmer velges av og blant seksjonene 59 og 60. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

til:

Sameiet skal ha et styre på inntil 7 medlemmer. 4 av medlemmene med inntil to varamedlemmer skal velges av boligseksjonene, 1-2 av medlemmene, med eventuelle varamedlemmer velges av seksjonene 59 og 60. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. En ekstern styreleder, med god kompetanse på organisering av boligselskaper, styrets plikter, sameiets vedtekter og den enkelte eiers plikter for vedlikehold velges særskilt av årsmøtet.

Videre har Eirik Eggen Heltorp m.fl. fremmet som forslag at:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder. Et eventuelt valg av ekstern styreleder legges frem for beslutning på et ekstraordinært årsmøte.

Styret støtter ikke forslaget og bemerker i den anledning også at det helt siden forslaget ble fremmet var klart at forslaget ikke kan oppnå det nødvendige to tredjedels flertall ettersom næringsseksjonene – som innehar 56% av stemmene – for lengst har varslet at de vil stemme mot.

Ellingsen og Heltorp er anmodet om å trekke forslaget, men har avslått dette.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men er i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert.

Forslaget til vedtektsendring anbefales ikke vedtatt

Forslag til vedtak
Vedtektenes § 8 endres til: "Sameiet skal ha et styre på inntil 7 medlemmer. 4 av medlemmene med inntil to varamedlemmer skal velges av boligseksjonene, 1–2 av medlemmene, med eventuelle varamedlemmer velges av seksjonene 59 og 60. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. En ekstern styreleder, med god kompetanse på organisering av boligselskaper, styrets plikter, sameiets vedtekter og den enkelte eiers plikter for vedlikehold velges særskilt av årsmøtet". (Fra Ellingsen og Heltorp)

Sak 13

Fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder (Betinger flertall på sak 12)

Forslag fremmet av:
Eirik Eggen Heltorp m.fl.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken behandles kun dersom årsmøtet vedtar vedtektsendringen i Sak 6 med nødvendig to tredjedels flertall.

Eirik Eggen Heltorp m.fl. har i tilknytning til forslaget om vedtektsendring (Sak 12) også fremsatt følgende forslag:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder. Et eventuelt valg av ekstern styreleder legges frem for beslutning på et ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men er i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert.

Styret anbefaler ikke forslaget.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder. Et eventuelt valg av ekstern styreleder legges frem for beslutning på et ekstraordinært årsmøte. (Fra Ellingsen og Heltorp)

Sak 14

Forslag om mistillit til styreleder

Forslag fremmet av:
Eirik Eggen Heltorp – fullmakt fra Guri Eggen (vedlegg D-2)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ellingsen, Heltorp m.fl. ønsker fremmet mistillitsvotum mot styreleder Petter Andreas Poppe.

Saken har utspring i tidligere konflikter i styret. Sett i sammenheng antas mistillitsforslaget delvis å bygge på en situasjon der Ellingsen hadde hånd om fullmakter fra beboerne i sameiet på et tidligere tidspunkt. Ved å hevde at styreleder var inhabil til å stemme mot eget mistillitsforslag, ville hun i realiteten alene avgjøre spørsmålet

ved simpelt flertall. Fullmaktene er i ettertid destruert, og sameiets advokat har konkludert med at styreleder ikke er inhabil til å stemme mot mistillitsforslaget.

Mistillit mot styremedlemmer er et alvorlig virkemiddel som etter sin natur bør forbeholdes situasjoner der det foreligger klare og dokumenterte brudd på tillitsforholdet – enten gjennom overtredelse av vedtekter, uakseptable økonomiske disposisjoner eller annen graverende atferd i styrevervet. En slik prosess forutsetter konkrete, dokumenterte påstander og en reell mulighet for kontradiksjon.

Styret konstaterer at disse grunnleggende kravene ikke er oppfylt.
Ellingsen og Heltorp har fremmet en rekke udokumenterte og upresise anklager mot styrets leder. På det første styremøtet etter at anklagene ble fremsatt – 24. november 2025 – tok styreleder selv initiativ til full åpenhet og ba om at sameiets advokat og revisor ble involvert i en grundig gjennomgang av alle påståtte forhold. Styret besluttet å gjennomføre en systematisk kontroll med utgangspunkt i samtlige av Ellingsens og Heltorps påstander.

I tråd med eierseksjonslovens bestemmelser har styrets leder ikke deltatt i styrets behandling av påstandene mot ham. Styrets gjennomgang har vist at alle fakturaer – både for 2024 og 2025 – er korrekt behandlet og godkjent i tråd med vedtekter og styrevedtak. Tidligere styremedlem Ellingsen har selv godkjent regnskapet for 2024, styret viser her til notat fra forvalter Raymond Grimelid (vedlegg E-2) hvor forvalter også særskilt fremhever at styreleder Poppe alltid har opptrådt svært ryddig i økonomiske spørsmål. Et detaljert prosjektregnskap ble gjennomgått av Grimelid på beboermøtet 24. februar 2026. Intet kritikkverdig ble avdekket. Styreleder har styrets fulle tillit.

Anklagene er heller ikke i dag nærmere dokumentert eller underbygget enn da de først ble fremsatt. Styret har ikke funnet at det foreligger noen dokumenterte grunnlag for mistillit.
Styret har formidlet sin vurdering til forslagsstiller, varslet at forslaget vil falle mot simpelt flertall da næringsseksjonene ikke støtter forslaget og anmodet forslagstillerne om å trekke saken, noe de har avslått.

Styret har innhentet rådgivning fra sameiets advokat Henrik W. Waale (se vedlegg E-1), som bekrefter at ingen seksjonseiere kan ekskluderes fra å avgi stemme i saken, herunder styreleder selv.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men er i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert.

Styret finner ikke grunnlag for mistillit til styreleder. Mistillitsforslaget tas ikke til følge.

Forslag til vedtak
Styreleder fratrer sitt verv med umiddelbar virkning. Årsmøtet gjennomfører valg av ny styreleder. (Fra Ellingsen og Heltorp)

Sak 15

Valg av nytt styre

Forslag fremmet av:
Eirik Eggen Heltorp m.fl.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eirik Eggen Heltorp m.fl. har fremsatt krav om valg av nytt styre for Sameiet Bogstadveien 1.

Styret gjennomførte et lovlig styrevalg den 17. november 2025, hvor samtlige styremedlemmer ble valgt for en periode på to år i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Sameiets advokat Henrik W. Waale har i brev av 15. desember 2025 bekreftet at valget av 17. november 2025 er gyldig gjennomført og at det sittende styret er lovlig valgt (se vedlegg E-1). Styret legger advokat Waales vurdering til grunn og finner ikke grunnlag for å innstille på nytt styrevalg.

Styret er likevel i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert, og å la det komme til votering.

Styret gjør oppmerksom på at forslaget med stor sannsynlighet vil falle, ettersom næringsseksjonene – som innehar 56% av stemmene – har varslet at de vil stemme mot nytt styrevalg.

Dersom forslaget mot formodning får nødvendig flertall, vil valg av nytt styre gjennomføres på et etterfølgende ekstraordinært årsmøte, i henhold til den styresammensetning som gjeldende vedtekter (avhengig av utfallet i sak 6 og 6b) gir anvisning på.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men er i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert.

Styret finner ikke grunnlag for nytt styrevalg. Det sittende styret er lovlig valgt og har styreleders fulle tillit.

Forslag til vedtak
Det ekstraordinære årsmøtet velger nytt styre. (Fra Ellingsen og Heltorp)

Sak 16

Anne Grete Ellingsens urettmessige belastninger av sameiets konto

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved styrets gjennomgang av fakturaer for 2025 ble det avdekket at Anne Grete Ellingsen ved flere anledninger har bestilt tjenester og fremmet refusjonskrav knyttet til private utgifter, uten at styret har vært informert og uten vedtak i styret om å pådra sameiet slike kostnader.

Dette er særlig fremtredende i den såkalte sykkelparkeringssaken mellom Garasjeseksjonen og de boligeiere som mener deres rettighet går utover dagens bruk.

Ellingsen har selv bekreftet at «Vi er enige i at saken mellom garasje og bolig ikke er en sameiesak …» og at utgifter i denne saken skal dekkes av de seksjonseiere som selv ønsker å følge kravet (se vedlegg G-1). Dette ble også lagt til grunn av styret i styremøte 5.6.2025, sak 2d (vedlegg G-2):

«Saken om sykkelparkering i garasjen er en rettighetskonflikt mellom bolig og garasje. Styret besluttet at denne saken skal behandles utenfor sameiet. Hver av partene dekker egne kostnader ved eventuell bistand i saken.»

Ellingsen bekreftet også på direkte spørsmål fra Hanne Melhus Kittelsen i beboermøte 21.10.2025 at tvisten ikke ville medføre kostnader for sameiet.

Til tross for dette er følgende fakturaer og refusjonskrav mottatt eller forsøkt belastet sameiets driftskonto (alle beløp inkl. mva):

- Faktura Multiconsult, 8. august 2025: kr 10 375 (vedlegg G-3)
- Faktura Multiconsult, 30. september 2025: kr 5 250 (vedlegg G-4)
- Faktura leie av møtelokale, Thon Hotel, 21. oktober 2025: kr 9 900 (vedlegg G-5)
- Refusjonskrav parkering (APCOA), 21. oktober 2025: kr 449 – ikke utbetalt (vedlegg G-6)
- Refusjonskrav tog og parkering Tønsberg, 19. juni 2025: kr 562,70 – ikke utbetalt (vedlegg G-7)
- Faktura Advokatfirmaet Stadheim (Dag Stadheim), 25. november 2025: kr 7 250 – juridisk bistand til forberedelse av gruppesøksmål (vedlegg G-8)

Sum totalt: kr 33 786,70 inkl. mva
(hvorav ikke utbetalt: kr 1 011,70).

Tjenestene er bestilt eller godkjent av Anne Grete Ellingsen alene, uten at styret har blitt informert eller involvert i beslutningen.

Det nåværende styret har i enkelte tilfeller valgt å betale mottatte fakturaer for å unngå purregebyrer og inkassosaker mot sameiet. Disse betalingene innebærer imidlertid ikke en realitetsgodkjenning av kostnadene eller at styret anser dem som gyldige felleskostnader.

Private advokat- og konsulentutgifter pådratt av enkeltseksjonseiere eller tidligere styremedlemmer er ikke felleskostnader etter eierseksjonsloven § 29, som kun omfatter kostnader «med eiendommen».

Styret kan derfor ikke ettergodkjenne dekning av slike kostnader. Eventuell betaling krever vedtak i årsmøtet, jf. eierseksjonsloven §§ 29, 51 og 57. En slik etterhåndsgodkjenning krever simpelt flertall (50 %) blant de avgitte stemmer.

Styret understreker at disse kostnadene ikke kan godkjennes av styret alene. Dersom årsmøtet eventuelt beslutter å dekke kostnadene, vil de i sin helhet bli regnskapsmessig allokert til boligdelen av sameiet, da kostnadene utelukkende knytter seg til tvisten mellom bolig og garasje.

Styret legger avgjørelsen i boligeiernes hender.

Styrets innstilling

- **Årsmøtet godkjenner ikke at de ovennevnte kostnadene på totalt kr 33 786,70 dekkes av sameiet.**
- **Allerede utbetalte beløp anses ikke som felleskostnader og skal tilbakeføres til sameiet.**
- **Dersom årsmøtet likevel beslutter å dekke kostnadene, skal disse i sin helhet regnskapsmessig belastes boligdelen av sameiet, da kostnadene utelukkende knytter seg til tvisten mellom bolig og garasje.**

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner ikke Anne Grete Ellingsens urettmessige belastninger av Sameiet Bogstadveien 1s driftskonto. Ellingsen anmodes om å tilbakebetale sameiet samtlige beløp som er belastet.

Sak 17

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets tidligere revisor har avviklet sin virksomhet og har meldt fratreden med virkning fra 30. desember 2025. Som følge av dette må sameiet velge ny revisor. Valg av revisor tilligger årsmøtet, jf. eierseksjonsloven. Henke Revisjon AS er allerede midlertidig engasjert av styret i påvente av at årsmøtet fatter endelig vedtak.

Styrets innstilling

Henke Revisjon AS velges som ny revisor. Styret gis fullmakt til å inngå oppdragsavtale.

Forslag til vedtak

Henke Revisjon AS velges som ny revisor for Sameiet Bogstadveien 1. Styret gis fullmakt til å inngå oppdragsavtale på vegne av sameiet.

Sak 18

Garasjeseksjonens rettigheter til skilting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet juridisk rådgivning fra sameiets advokat Henrik W. Waale vedrørende Garasjeseksjonens skiltrettigheter (se vedlegg H-1). Garasjens skiltrettigheter er allerede etablert gjennom vedtektene. Oslo kommune har gitt egen rammetillatelse for skilting, datert 10. november 2025 (vedlegg H-2). Nye godkjente skilt ligger innenfor eksisterende rettigheter og det foreligger ikke krav om styregodkjenning av utforming. Selv om et slikt krav legges til grunn, kan styret kun nekte utformingen av skiltene der det foreligger saklig grunn til å nekte.

Foto av eksisterende skiltsituasjon er vedlagt som vedlegg H-3, og 3D-illustrasjon av planlagt ny fasade som vedlegg H-5. Som del av skilttiltaket vil det eksisterende frittstående parkeringsskiltet ved innkjøringen bli erstattet av tilsvarende tekst på glasset i fasaden. Det frittstående skiltet er utsatt for påkjørselsrisiko, og integrering av skilting i glassfasaden gir en både mer holdbar og estetisk løsning.

Garasjeseksjonen presiserer at forslaget til ny profilering kun omfatter garasjeseksjonens egen virksomhet.

Garasjeseksjonen har likevel foreslått at saken legges frem for årsmøtet for votering.

Parallelt har Anne Grete Ellingsen påklaget rammetillatelsen for skilting til plan- og bygningsetaten (PBE), datert 18. november 2025 (vedlegg H-4). Ellingsen har i etterkant sendt inn flere suppleringer og kommentarer til

klagen. Styret finner det ikke nødvendig å gjennomgå disse nærmere. Per dags dato har klagen enda ikke fått tildelt saksbehandler hos PBE, og behandlingstiden er uavklart.

Styret anmoder Ellingsen om å trekke klagen. Klagen er åpenbart ikke egnet til å føre frem – de aktuelle skiltene faller innenfor Garasjeseksjonens etablerte rettigheter og er godkjent gjennom egen rammetillatelse fra Oslo kommune. En opprettholdelse av klagen medfører kun unødige forsinkelser for ombyggingen av bakhagen som et flertall av sameiets seksjonseiere ønsker gjennomført.

Styrets innstilling

Sameiet aksepterer Garasjeseksjonens rett til egen skilting. Årsmøtet anmoder Ellingsen om å trekke sin klage til plan- og bygningsetaten slik at ombyggingen kan igangsettes uten ytterligere forsinkelse.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner skilting som i samsvar med det som allerede er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 5082 **Selskapsnavn:** SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Raymond Grimelid er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Lønseth og Petter Andreas Poppe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Ombygging av fasade og bakhage

Årsmøtet vedtar å gjennomføre ombygging av fasade og bakhage i tråd med rammetillatelsen og de planer som er fremlagt for årsmøtet. Prosjektet skal gjennomføres i samsvar med sameiets vedtekter.- Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og forestå gjennomføringen av prosjektet. Rådgivende ingeniør Ivar Solvang engasjeres som prosjektleder på tilsvarende vilkår som ved sameiets forrige rehabiliteringsprosjekt, med et honorar på 10 % av entreprisekostnaden, ekskl. mva. Prosjektet skal gjennomføres som delentrepriser. Igangsettelse av prosjektet er betinget av at ny skilting for garasjeseksjonen er avklart, jf. Sak 18.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Orientering om tilvalg for boligseksjonene (Sak 4a)

Årsmøtet tar informasjonen til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke (Sak 4a-1)

Boligseksjonene vedtar etablering av stakittgjerde med låsbare porter mot gate og Frogner House, installasjon av adgangskontroll, samt etablering av soldekke i MøreRoyal, innenfor en estimert kostnadsramme på kr 649 400.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Grillområde og hekker (Sak 4a-2)

Boligseksjonene vedtar etablering av grillområde og hekker for kr 282 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler (Sak 4a-3)

Boligseksjonene vedtar etablering av sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler for kr 424 920.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Dekorbelysning, designbenker, interiør og planteplan (Sak 4a-4)

Boligseksjonene vedtar dekorbelysning, designbenker, interiør og planteplan etter landskapsarkitektens angivelse for kr 600 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Prydhekker og beplantning mot nabo (Sak 4a-5)

Boligseksjonene vedtar prydhekker og beplantning mot nabo utover tilbakestilling for kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Finansiering av ombygging (betinget vedtak)

Sameiet tar opp lån på NOK 7 000 000 i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid og forespeilet nominell rente på 6,44 %. Eksisterende lån 9820 84 76742 på NOK 20 789 171 kan refinansieres.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Vedtektsendring

Vedtektenes § 8 endres til: "Sameiet skal ha et styre på inntil 7 medlemmer. 4 av medlemmene med inntil to varamedlemmer skal velges av boligseksjonene, 1–2 av medlemmene, med eventuelle varamedlemmer velges av seksjonene 59 og 60. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. En ekstern styreleder, med god kompetanse på organisering av boligselskaper, styrets plikter, sameiets vedtekter og den enkelte eiers plikter for vedlikehold velges særskilt av årsmøtet". (Fra Ellingsen og Heltorp)

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder (Betinger flertall på sak 12)

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder. Et eventuelt valg av ekstern styreleder legges frem for beslutning på et ekstraordinært årsmøte. (Fra Ellingsen og Heltorp)

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Forslag om mistillit til styreleder

Styreleder fratrer sitt verv med umiddelbar virkning. Årsmøtet gjennomfører valg av ny styreleder. (Fra Ellingsen og Heltorp)

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av nytt styre

Det ekstraordinære årsmøtet velger nytt styre. (Fra Ellingsen og Heltorp)

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Anne Grete Ellingsens urettmessige belastninger av sameiets konto

Årsmøtet godkjenner ikke Anne Grete Ellingsens urettmessige belastninger av Sameiet Bogstadveien 1s driftskonto. Ellingsen anmodes om å tilbakebetale sameiet samtlige beløp som er belastet.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av ny revisor

Henke Revisjon AS velges som ny revisor for Sameiet Bogstadveien 1. Styret gis fullmakt til å inngå oppdragsavtale på vegne av sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Garasjeseksjonens rettigheter til skilting

Årsmøtet godkjenner skilting som i samsvar med det som allerede er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

☐ For

☐ Mot

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 ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Organisasjonsnummer: 989333747
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. mars kl. 23:00 til 27. mars kl. 09:00 og møtet ble avholdt 23. mars 2026, Nedre skøyen vei 3 (Vi oppfordrer alle til å delta via Teams) - De som ønsker å delta fysisk må gi beskjed i god tid. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

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. Dersom årsmøtet ikke velger en møteleder, eller den foreslåtte møtelederen ikke velges, er styrets leder etter loven møteleder.

For å sikre en uavhengig og nøytral gjennomføring av det ekstraordinære årsmøtet foreslår styret at forvalter Raymond Grimelid leder møtet. Raymond Grimelid er sameiets forvalter og har ingen personlig interesse i sakene som skal behandles, noe som bidrar til tillit til møteavviklingen for alle parter.

Styrets innstilling

Forvalter Raymond Grimelid foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Raymond Grimelid er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5153**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **368**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Trond Lønseth og Petter Andreas Poppe foreslås som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Lønseth og Petter Andreas Poppe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5064**
Antall stemmer mot vedtaket: **89**
Antall blanke stemmer: **368**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Årsmøtet skal behandle og godkjenne møteinnkallingen. Det kontrolleres at innkallingen er sendt ut i henhold til lovens bestemmelser om frister og formkrav. Dersom årsmøtet ikke har merknader til innkallingen, foreslås det at den godkjennes.

Tilleggsforslag til vedtak (fremsatt i møtet 23.03.26)

Merknad fra forslagsstillerne til sak12, 13, 14 og 15 (ref. 6, 6b, 7 og 7b):

Forslagsstillerne kan ikke godkjenne innkallingen slik den foreligger. Dette skyldes at sakene som ble fremmet i kravet om ekstraordinært årsmøte av 7. november ikke er gjengitt i sin opprinnelige form, men er omskrevet.

På denne bakgrunn trekkes sak 12, 13, 14 og 15 i opprinnelig krav (tilsvarende sak 6, 6b, 7 og 7b i foreliggende saksliste) fra behandling på dette møtet.

Kravet av 7. november opprettholdes uendret.

Styrets innstilling

Innkallingen anbefales godkjent.

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

Antall stemmer for vedtaket: **4874**
Antall stemmer mot vedtaket: **221**
Antall blanke stemmer: **426**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Ombygging av fasade og bakhage

Sameiets bygningsmasse har hatt minimalt vedlikehold siden bygget var nytt. Sameiet står nå overfor et nødvendig løft for å sikre eiendommens tekniske tilstand, beboernes sikkerhet og eiendommens verdi for fremtiden. Styret har brukt god tid på å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget, og mener det nå foreligger tilstrekkelig underlag for å fremme saken for årsmøtet.

1. Dagens situasjon – teknisk svak og visuelt skjemmende løsning

Dagens løsning fremstår som både teknisk mangelfull og estetisk uheldig. Konkret innebærer dette:

• Midlertidig presenning over takkonstruksjon

• Åpen repos med skjermede soner

• Eksponerte tekniske installasjoner og ventilasjonsrør

• Provisoriske løsninger på vannavrenning

• Uoversiktlig og lite inviterende adkomst for beboere og besøkende

Styret vurderer at dagens uttrykk er verdireduserende for eiendommen. Vedlegg A-6 viser dagens tilstand og illustrerer at løsningen verken er innbydende eller representativ for eiendommen.

2. Teknisk tilstand – Solvangs rapport og konklusjon

Rådgivende ingeniør Ivar Solvang dokumenterer i sin rapport av 13. november 2025 konstruktive svakheter og vedvarende lekkasjeproblematikk (se vedlegg A-2). Rapporten viser til:

• Mangelfull vannavrenning

• Gjentatte lekkasjer til underliggende etasjer

• Midlertidige og utilstrekkelige utbedringstiltak

• Bygningsmessig sårbar konstruksjon som ikke tilfredsstiller krav til permanente løsninger

Solvangs konklusjon (rapport av 13.11.2025, vedlegg A-2):

«Det å gjennomføre fasadeprosjektet med innbygging / overbygging av problemområdet repos er eneste måte å sikre seg mot vannlekkasjer i fremtiden.»

Manglende utbedring vil øke risikoen for alvorlige bygningsmessige skader og kan medvirke til redusert eller bortfall av forsikringsdekning for sameiet.

3. Sikkerhet – økende utfordringer i området

Området rundt eiendommens bakkant har over tid vært benyttet som oppholdssted for uvedkommende. Etter at «Huset Oslo» – et lavterskeltilbud drevet av og for rusmisbrukere – etablerte seg i nabolaget, har utfordringene økt merkbart. Det er ikke tillatt å ruse seg på Husets eiendom, og den korte avstanden til Bogstadveien 1 gjør at aktiviteten forskyves til vår eiendom.

Sameiets vaktmester har gjennom mange år jevnlig plukket sprøytespisser på eiendommen, den siste tiden særlig ved nødutgangen i bakkant. Dette representerer:

• Direkte sikkerhetsrisiko for beboere, inkludert barn og kjæledyr

• Løpende belastning for drift og vaktmestertjeneste

• En uakseptabel situasjon for et boligsameie i et ellers veletablert nabolag

Ombyggingen vil effektivt lukke de åpne og uoversiktlige sonene i bakkant av eiendommen, og slik eliminere de skjermede oppholdsstedene som i dag benyttes til rusrelatert aktivitet. Dette er ett av de viktigste sikkerhetstiltakene sameiet kan gjennomføre.

4. Bakhagen – ferdigstillelse og forskjønnelse

Det er gjennomført omfattende arbeider i bakhagen de siste årene, og det er et sterkt ønske blant sameierne (især boligseksjonene) om å ferdigstille og forskjønne bakgården. Ombyggingen av fasaden er en naturlig forlengelse av dette arbeidet og vil løfte hele eiendommens ytre fremtoning betydelig.

En positiv bieffekt av tiltaket er et flott soldekke med sen kveldssol, samt en langt mer innbydende inngangspartisituasjon og fasade. Dette øker trivselen for beboerne og styrker eiendommens verdi.

5. Støtte fra Næringsseksjonene og Garasjeseksjonen

Det er allerede avklart at både Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen vil stemme for ombygging. Dette er avgjørende for at prosjektet kan realiseres, da de til sammen representerer 56% av stemmene.

Idet ombyggingen omfatter hele garasjeseksjonens eksisterende fasade, er igangsetting av prosjektet betinget av at garasjeseksjonen får ny tilfredsstillende skilting for sin virksomhet på eiendommen (jfr. sak 10 under) og at detaljprosjekteringen gjennomføres på slikt vis at prosjektet ikke hindrer utøvelsen av garasjeseksjonens allerede eksisterende vedtektsfestede rett til tekniske installasjoner i bakhagen (jfr. bilag 2 til vedtektene).

Det foreligger to separate rammetillatelser fra Oslo kommune: én for ombygging av fasade og bakhage (vedlegg A-1), og én spesifikt for skilting (vedlegg H-2, datert 10. november 2025). Anne Grete Ellingsen har påklaget rammetillatelsen for skilting til plan- og bygningsetaten (vedlegg H-4). Ellingsen har etter klagen innsendt flere suppleringer og kommentarer, som styret ikke finner nødvendig å gjennomgå eller ta med nå. Saken behandles nærmere under Sak 10. Styret anmoder Ellingsen på ny om å trekke klagen slik at ombyggingen kan igangsettes uten unødig forsinkelse.

6. Kostnadsdeling og fordeler for boligseksjonene

Garasjeseksjonen (G) og Næringsseksjonen (N) bidrar med sin andel av kostnadene etter sameiebrøk. Dette innebærer at boligseksjonene kommer vesentlig heldigere ut enn om boligeierne skulle finansiere tilsvarende arbeider på egen hånd på et senere tidspunkt. Rene oppgraderinger av standard finansieres av boligseksjonene alene (se Sak 4a).

Det bemerkes særskilt at Garasjeseksjonen og Næringsseksjonen vil bidra til kostnadene for Boligs nye trapp etter sameiebrøk, selv om det opprinnelig var avtalt og vedtektsfestet at Boligseksjonene skulle dekke denne alene. Dette representerer en ekstra fordel for boligeierne ut over det de hadde krav på.

Kostnaden per seksjon er minimal – fra noen hundre kroner per måned og oppover avhengig av seksjonsstørrelse og valgte tillegg. Vedlagte oversikt over økning i fellesutgifter per seksjon finnes i vedlegg A-4.

7. Stemmegivning og forbehold

Styret presenterer étt valg: stemme for gjennomføring av ombygging, eller stemme mot. Det legges ikke opp til valg mellom ulike utformingsalternativer på dette møtet. Dersom ombygging vedtas, vil boligseksjonenes eiere stemme over tilleggsarbeider og standardhevinger for egen regning (Sak 4a).

"Forbehold underveis i byggeprosessen:

Styret forbeholder seg retten til, innenfor sitt ordinære handlingsrom, å ta avgjørelser som endrer prosjektet i mindre grad der dette anses hensiktsmessig underveis i byggeprosessen. Slike justeringer skal ligge innenfor prosjektets intensjon og ikke endre de overordnede vedtakene fattet av årsmøtet.

Styret vil løpende orientere seksjonseierne om eventuelle vesentlige endringer.

Detaljprosjekteringen skal gjennomføres slik at Garasjeseksjonens "vedtektsfestede rettigheter ivaretas og ikke er til hinder for dennes vedtektsfestede rett til på et senere tidspunkt å sette opp tekniske installasjoner som beskrevet i bilag 2 til vedtektene. Dersom ny opparbeiding eller oppbygging på et tidspunkt kommer i konflikt med denne retten, skal sameiet stille erstatningsareal og/eller tilpasse løsningen i samråd med G arasjeseksjonen".

8. Prosjektledelse og gjennomføring

Rådgivende ingeniør Ivar Solvang har tidligere ytt verdifull bistand til sameiet i forbindelse med det forrige store rehabiliteringsprosjektet – montering av ny membran under takhagen og tilhørende dreneringsarbeider. Prosjektet ble gjennomført på en faglig god og kostnadseffektiv måte, og styret har stor tillit til hans kompetanse og kjennskap til eiendommen.

Styret foreslår å engasjere Solvang som rådgivende ingeniør og prosjektleder for ombyggingen på tilsvarende vilkår som tidligere. Hans honorar er stipulert til 10 % av entreprisekostnaden, ekskl. mva. Styret vurderer at denne kostnaden i sin helhet kan hentes inn igjen ved at prosjektet gjennomføres som delentrepriser fremfor totalentreprise, noe som erfaringsmessig gir lavere samlet kostnad ved prosjekter av denne typen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at ombygging gjennomføres i tråd med fremlagte planer (vedlegg A-5) og rammetillatelse (vedlegg A-1), med rådgivende ingeniør Ivar Solvang som prosjektleder.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å gjennomføre ombygging av fasade og bakhage i tråd med rammetillatelsen og de planer som er fremlagt for årsmøtet. Prosjektet skal gjennomføres i samsvar med sameiets vedtekter. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og forestå gjennomføringen av prosjektet. Rådgivende ingeniør Ivar Solvang engasjeres som prosjektleder på tilsvarende vilkår som ved sameiets forrige rehabiliteringsprosjekt, med et honorar på 10 % av entreprisekostnaden, ekskl. mva. Prosjektet skal gjennomføres som delentrepriser. Igangsettelse av prosjektet er betinget av at ny skilting for garasjeseksjonen er avklart, jf. Sak 18.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5066**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **368**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Orientering om tilvalg for boligseksjonene (Sak 4a)

Denne saken gjelder mulige tilvalg knyttet til ombygging av fasade og bakhage (Sak 4). Sakene er betinget av at Sak 4 vedtas med tilstrekkelig flertall.

Dersom ombygging vedtas, kan boligseksjonenes eiere stemme over hvilke tilleggsarbeider og standardhevinger som ønskes gjennomført i bakhagen. Disse kostnadene dekkes fullt ut av boligseksjonene. Garasje- og næringsseksjonene belastes ikke for disse kostnadene og deltar etter avtale ikke i avstemningene.

Da styret anser det som sannsynlig at ombyggingen vedtas i Sak 4, bes boligseksjonenes eiere stemme over tilvalgene allerede nå. Dersom Sak 4 ikke vedtas, bortfaller vedtakene i Sak 6–10 automatisk og er uten virkning.

Hvert tilvalg behandles som egen sak (Sak 6–10) og avgjøres med simpelt flertall blant boligseksjonenes stemmer.

Samlet kostnadsoversikt – elementer som bolig dekker alene

- stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke - 649 400
- Grillområde og hekker kr 282 000
- Sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler kr 424 920
- Dekorbelysning, designbenker og planteplan kr 600 000
- Prydhekker og beplantning mot nabo kr 150 000

Sum tilleggsarbeider: kr 2 106 320
Uforutsette kostnader (10 %): kr 210 632
Prosjektstyring (10 %): kr 231 695

Totalt estimat dersom alle tilvalg vedtas: kr **2548 647**

Fullstendig beskrivelse fremgår av vedlegg A-4.

Individuelle forslag til vedtak – Sak 5 (Sak 4a)

Hvert element stemmes over separat. Alle forslag er betinget av at Sak 4 vedtas. Nærings- og garasjeseksjonen deltar etter avtale ikke i disse avstemningene. Flertallskrav for hvert delvedtak: 50% blant boligseksjonenes stemmer (simpelt flertall).

- Sak 6 – Stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke (Sak 4a-1)
- Sak 7 – Grillområde og hekker (Sak 4a-2)
- Sak 8 – Sykkelparkering (Sak 4a-3)
- Sak 9 – Dekorbelysning og møblering (Sak 4a-4)
- Sak 10 – Prydhekker mot nabo (Sak 4a-5)

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i styret vil særlig fremheve Sak 4a-1: Stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke som et sentralt tiltak i forbindelse med ombyggingen. Kostnaden for dette tiltaket bæres fullt ut av boligseksjonene.

Boligrepresentantene i styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet. Etter deres vurdering er de øvrige elementene i sak 7 - 10 (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke nødvendige å gjennomføre nå.

Det er likevel opp til boligseksjonene å avgjøre hvilke tilvalg man ønsker å gjennomføre. Styrets anbefaling er derfor at boligseksjonene stemmer for Sak 6 (Sak 4a-1) og mot sak 7 - 10 (Sak 4a-2 til 4a-5).

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar informasjonen til orientering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5018**
Antall stemmer mot vedtaket: **135**
Antall blanke stemmer: **368**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Stakittgjerde med port, adgangskontroll og soldekke (Sak 4a-1)

Etablering av stakittgjerde med låsbar port mot gate, adgangskontroll og terrassedekke i MøreRoyal er et sentralt tiltak i denne ombyggingen. Kostnadene dekkes i sin helhet av boligseksjonene.

Formålet er å sikre eiendommen bedre mot uvedkommende ferdsel og uønsket opphold i bakgården. I dag er området i praksis åpent mot gaten, noe som gjør det enkelt for uvedkommende å ta seg inn. Et stakittgjerde med låsbar port vil tydelig avgrense eiendommen, redusere gjennomgangstrafikk og bidra til økt trygghet og ro for beboerne.

Tiltaket vil også legge til rette for et mer privat og skjermet uteområde for boligseksjonene, samt gjøre det enklere å ivareta orden og vedlikehold i bakgården. Adgangskontroll sikrer at kun beboere og autoriserte personer har tilgang til området.

Tiltaket omfatter videre etablering av terrassedekke i MøreRoyal over eksisterende repos, som gir et mer funksjonelt og helhetlig uteareal.

Estimert kostnad for tiltaket er kr 649 400

Styrets innstilling

Styret foreslår at boligseksjonene vedtar etablering av stakittgjerde med låsbare porter mot gaten og mot Frogner

House, installasjon av adgangskontroll, samt etablering av soldekke(MøreRoyal), til en estimert kostnad på kr 649 400.

> **Forslag til vedtak:**
> Boligseksjonene vedtar etablering av stakittgjerde med låsbare porter mot gate og Frogner House, installasjon av adgangskontroll, samt etablering av soldekke i MøreRoyal, innenfor en estimert kostnadsramme på kr 649 400.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1222**
Antall stemmer mot vedtaket: **307**
Antall blanke stemmer: **3992**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Grillområde og hekker (Sak 4a-2)

Etablering av grillområde og hekker i bakhagen utover det som dekkes av tilbakestilling. Kostnad: kr 282 000.

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i det nåværende styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet, da dette i hovedsak ble utarbeidet under det tidligere styret.

Etter en samlet vurdering mener boligrepresentantene at de øvrige elementene (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke er nødvendige å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **203**
Antall stemmer mot vedtaket: **1281**
Antall blanke stemmer: **4037**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler (Sak 4a-3)

Etablering av sykkelparkering med belysning, pergola og varmekabler.

Kostnad: kr 424 920.

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i det nåværende styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet, da dette i hovedsak ble utarbeidet under det tidligere styret.

Etter en samlet vurdering mener boligrepresentantene at de øvrige elementene (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke er nødvendige å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:

❌ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **354**
Antall stemmer mot vedtaket: **1130**
Antall blanke stemmer: **4037**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Dekorbelysning, designbenker, interiør og planteplan (Sak 4a-4)

Dekorbelysning, designbenker og interiør i bakhagen, samt planteplan etter landskapsarkitektens angivelse. Kostnad: kr 600 000

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i det nåværende styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet, da dette i hovedsak ble utarbeidet under det tidligere styret.

Etter en samlet vurdering mener boligrepresentantene at de øvrige elementene (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke er nødvendige å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:

❌ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **165**
Antall stemmer mot vedtaket: **1319**
Antall blanke stemmer: **4037**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Prydhekker og beplantning mot nabo (Sak 4a-5)

Prydhekker og beplantning mot naboeiendommen utover det som dekkes av tilbakestilling. Kostnad: kr 150 000.

Styrets innstilling

Boligrepresentantene i det nåværende styret har ikke vært delaktige i utformingen av det samlede prosjektet, da dette i hovedsak ble utarbeidet under det tidligere styret.

Etter en samlet vurdering mener boligrepresentantene at de øvrige elementene (Sak 4a-2 til 4a-5) ikke er nødvendige å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:

❌ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **321**
Antall stemmer mot vedtaket: **1163**
Antall blanke stemmer: **4037**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Finansiering av ombygging (betinget vedtak)

Dersom årsmøtet vedtar gjennomføring av ombygging av fasade, herunder oppføring av tak over repos og flytting av adkomst til boligseksjonene, må prosjektet finansieres gjennom låneopptak. Finansieringsvedtaket er betinget av at årsmøtet først vedtar gjennomføring av fasadeprosjektet (Sak 4). Samlet kostnadsoversikt for fellesdelen av prosjektet fremgår av vedlegg A-3.

Styret har innhentet lånetilbud fra OBOS-banken med følgende hovedvilkår (se vedlegg C-1):

• Lånebeløp: Inntil NOK 7 000 000

• Nedbetalingstid: Inntil 30 år

• Nominell rente: 6,44 %

• Formål: Ombygging av fasade, oppføring av tak over repos og flytting av adkomst til boligseksjonene

Forvalter Raymond Grimelid har utarbeidet en oversikt over sameiets låne- og vedlikeholdshistorikk for perioden 2014–2025 (vedlegg C-2). Oversikten viser hvordan sameiets låneportefølje har utviklet seg i takt med nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter. Sameiet har per 2025 et utstående lån på NOK 21*0*00*0*00. Det nye lånet i OBOS-banken, på inntil NOK 7*0*00*0*00, vil medgå til å refinansiere eksisterende lån og delfinansiere fasadeprosjektet.

Lånet er ment å dekke totalrammen for prosjektet, inkludert prosjektering, rådgivning, byggeledelse og øvrige nødvendige prosjektkostnader.

Tilleggsforslag til vedtak (fremsatt i møtet 23.03.26)

Endringsforslag sak 5 - Finansiering av ombygging (betinget vedtak)

Fremsatt av tidligere styremedlemmer og eiere av seksjon 27, 53 og 58 (bolig)

I sin orientering om tilvalg for boligseksjonene skriver styret i sin redegjørelse for sak 4a:

En samlet finansiering innenfor lånerammen på NOK 7 000 000 dekker alle felleskostnader, og vil med en mindre differanse romme samtlige tilleggsalternativer dersom alle vedtas. Vi må påregne noe prisstigning.

I vedtak til sak 11 står det

Lånet er ment å dekke totalrammen for prosjektet, inkludert prosjektering, rådgivning, byggeledelse og øvrige nødvendige prosjektkostnader.

I salgsoppgave for leilighet 52 som nå ligger på Finn.no skriver megler at styret har opplyst at det kan bli behov for kapital innhenting fra boligeierne for å gjennomføre tilleggsvalgene som kun skal belastes bolig.

Styret skriver i sin redegjørelse for tilleggsvalgene at flere av valgene kan gjennomføres på et senere tidspunkt. Dette vi medføre høyere kostnader for boligeierne enn om arbeidene samordnes med tilbakestiling av bakhagen.

Om alle tillitsvalg vedtas vil det beløpe seg til ca 2,2 mill inkl uforutsette kostnader og prosjektledelse.

Sameiet tar opp lån på NOK 7 000 000 i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid og forespeilet nominell rente på 6,44 %. Eksisterende lån 9820 84 76742 på NOK 20 789 171 kan refinansieres. I tillegg finansieres tilvalgs kostnader så langt det lar seg gjøre med låne opptak med ramme inntil NOK 2 200 000. Lånet som dekker tilleggsvalg, ref sak 4a, dekkes av boligeierne og betjenes via felleskostnader for bolig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner låneopptak på inntil NOK 7 000 000 med 6,44 % rente over 30 års nedbetalingstid.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **4847**
Antall stemmer mot saken: **306**
Antall blanke stemmer: **368**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet tar opp lån på NOK 7 000 000 i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid og forespeilet nominell rente på 6,44 %. Eksisterende lån 9820 84 76742 på NOK 20 789 171 kan refinansieres.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet tar opp lån på NOK 7 000 000 i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid og forespeilet nominell rente på 6,44 %. Eksisterende lån 9820 84 76742 på NOK 20 789 171 kan refinansieres. I tillegg finansieres tilvalgs kostnader så langt det lar seg gjøre med låne opptak med ramme inntil NOK 2 200 000. Lånet som dekker tilleggsvalg, ref sak 4a, dekkes av boligeierne og betjenes via felleskostnader for bolig

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **464**
Antall stemmer for vedtak 2: **4646**
Antall blanke stemmer: **368**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Vedtektsendring - Trukket av forslagsstiller før behandling.

Fremmet av: Eirik Eggen Heltorp – fullmakt fra Guri Eggen (vedlegg D-2)

Eirik Eggen Heltorp m.fl. har fremmet følgende forslag:

Vedtektene § 8 endres fra:

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. 3 av medlemmene med inntil to varamedlemmer skal velges av og blant boligseksjonene, 1-2 av medlemmene, med eventuelle varamedlemmer velges av og blant seksjonene 59 og 60. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

til:

Sameiet skal ha et styre på inntil 7 medlemmer. 4 av medlemmene med inntil to varamedlemmer skal velges av boligseksjonene, 1-2 av medlemmene, med eventuelle varamedlemmer velges av seksjonene 59 og 60. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. En ekstern styreleder, med god kompetanse på organisering av boligselskaper, styrets plikter, sameiets vedtekter og den enkelte eiers plikter for vedlikehold velges særskilt av årsmøtet.

Videre har Eirik Eggen Heltorp m.fl. fremmet som forslag at:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder. Et eventuelt valg av ekstern styreleder legges frem for beslutning på et ekstraordinært årsmøte.

Styret støtter ikke forslaget og bemerker i den anledning også at det helt siden forslaget ble fremmet var klart at forslaget ikke kan oppnå det nødvendige to tredjedels flertall ettersom næringsseksjonene – som innehar 5 6% av stemmene – for lengst har varslet at de vil stemme mot.

Ellingsen og Heltorp er anmodet om å trekke forslaget, men har avslått dette.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men er i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert.

Forslaget til vedtektsendring anbefales ikke vedtatt

> Forslag til vedtak:
>
> ✕ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 467
Antall stemmer mot vedtaket: 4273
Antall blanke stemmer: 781
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder (Betinger flertall på sak 12) - Trukket av forslagsstiller før behandling

Fremmet av: Eirik Eggen Heltorp m.fl.

Denne saken behandles kun dersom årsmøtet vedtar vedtektsendringen i Sak 6 med nødvendig to tredjedels flertall.

Eirik Eggen Heltorp m.fl. har i tilknytning til forslaget om vedtektsendring (Sak 12) også fremsatt følgende forslag:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder. Et eventuelt valg av ekstern styreleder legges frem for beslutning på et ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men er i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert.

Styret anbefaler ikke forslaget.

> Forslag til vedtak:
>
> ✕ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 399
Antall stemmer mot vedtaket: 4235
Antall blanke stemmer: 887
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Forslag om mistillit til styreleder - Trukket av forslagsstiller før behandling

Fremmet av: Eirik Eggen Heltorp – fullmakt fra Guri Eggen (vedlegg D-2)

Ellingsen, Heltorp m.fl. ønsker fremmet mistillitsvotum mot styreleder Petter Andreas Poppe.

Saken har utspring i tidligere konflikter i styret. Sett i sammenheng antas mistillitsforslaget delvis å bygge på en situasjon der Ellingsen hadde hånd om fullmakter fra beboerne i sameiet på et tidligere tidspunkt. Ved å hevde at styreleder var inhabil til å stemme mot eget mistillitsforslag, ville hun i realiteten alene avgjøre spørsmålet ved simpelt flertall. Fullmaktene er i ettertid destruert, og sameiets advokat har konkludert med at styreleder ikke er inhabil til å stemme mot mistillitsforslaget.

Mistillit mot styremedlemmer er et alvorlig virkemiddel som etter sin natur bør forbeholdes situasjoner der det foreligger klare og dokumenterte brudd på tillitsforholdet – enten gjennom overtredelse av vedtekter, uakseptable økonomiske disposisjoner eller annen graverende atferd i styrevervet. En slik prosess forutsetter konkrete, dokumenterte påstander og en reell mulighet for kontradiksjon.

Styret konstaterer at disse grunnleggende kravene ikke er oppfylt.
Ellingsen og Heltorp har fremmet en rekke udokumenterte og upresise anklager mot styrets leder. På det første styremøtet etter at anklagene ble fremsatt – 24. november 2025 – tok styreleder selv initiativ til full åpenhet og ba om at sameiets advokat og revisor ble involvert i en grundig gjennomgang av alle påståtte forhold. Styret besluttet å gjennomføre en systematisk kontroll med utgangspunkt i samtlige av Ellingsens og Heltorps påstander.

I tråd med eierseksjonslovens bestemmelser har styrets leder ikke deltatt i styrets behandling av påstandene mot ham. Styrets gjennomgang har vist at alle fakturaer – både for 2024 og 2025 – er korrekt behandlet og godkjent i tråd med vedtekter og styrevedtak. Tidligere styremedlem Ellingsen har selv godkjent regnskapet for 2024, styret viser her til notat fra forvalter Raymond Grimelid (vedlegg E-2) hvor forvalter også særskilt fremhever at styreleder Poppe alltid har opptrådt svært ryddig i økonomiske spørsmål. Et detaljert prosjektregnskap ble gjennomgått av Grimelid på beboermøtet 24. februar 2026. Intet kritikkverdig ble avdekket. Styreleder har styrets fulle tillit.

Anklagene er heller ikke i dag nærmere dokumentert eller underbygget enn da de først ble fremsatt. Styret har ikke funnet at det foreligger noen dokumenterte grunnlag for mistillit.
Styret har formidlet sin vurdering til forslagsstiller, varslet at forslaget vil falle mot simpelt flertall da n æringsseksjonene ikke støtter forslaget og anmodet forslagstillerne om å trekke saken, noe de har avslått.

Styret har innhentet rådgivning fra sameiets advokat Henrik W. Waale (se vedlegg E-1), som bekrefter at ingen seksjonseiere kan ekskluderes fra å avgi stemme i saken, herunder styreleder selv.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men er i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert.

Styret finner ikke grunnlag for mistillit til styreleder. Mistillitsforslaget tas ikke til følge.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **323**

Antall stemmer mot vedtaket: **4323**
Antall blanke stemmer: **875**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Valg av nytt styre - Trukket av forslagsstiller før behandling.

Fremmet av: Eirik Eggen Heltorp m.fl.

Eirik Eggen Heltorp m.fl. har fremsatt krav om valg av nytt styre for Sameiet Bogstadveien 1.

Styret gjennomførte et lovlig styrevalg den 17. november 2025, hvor samtlige styremedlemmer ble valgt for en periode på to år i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Sameiets advokat Henrik W. Waale har i brev av 15. desember 2025 bekreftet at valget av 17. november 2025 er gyldig gjennomført og at det sittende styret er lovlig valgt (se vedlegg E-1). Styret legger advokat Waales vurdering til grunn og finner ikke grunnlag for å innstille på nytt styrevalg.

Styret er likevel i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert, og å la det komme til votering.

Styret gjør oppmerksom på at forslaget med stor sannsynlighet vil falle, ettersom næringsseksjonene – som innehar 56% av stemmene – har varslet at de vil stemme mot nytt styrevalg.

Dersom forslaget mot formodning får nødvendig flertall, vil valg av nytt styre gjennomføres på et etterfølgende ekstraordinært årsmøte, i henhold til den styresammensetning som gjeldende vedtekter (avhengig av utfallet i sak 6 og 6b) gir anvisning på.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men er i henhold til eierseksjonsloven forpliktet til å fremlegge forslagsstillernes vedtaksforslag slik det er formulert.

Styret finner ikke grunnlag for nytt styrevalg. Det sittende styret er lovlig valgt og har styreleders fulle tillit.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **400**
Antall stemmer mot vedtaket: **4246**
Antall blanke stemmer: **875**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Anne Grete Ellingsens urettmessige belastninger av sameiets konto

Ved styrets gjennomgang av fakturaer for 2025 ble det avdekket at Anne Grete Ellingsen ved flere anledninger har bestilt tjenester og fremmet refusjonskrav knyttet til private utgifter, uten at styret har vært informert og uten vedtak i styret om å pådra sameiet slike kostnader.

Dette er særlig fremtredende i den såkalte sykkelparkeringssaken mellom Garasjeseksjonen og de boligeiere som mener deres rettighet går utover dagens bruk.

Ellingsen har selv bekreftet at «Vi er enige i at saken mellom garasje og bolig ikke er en sameiesak ...» og at utgifter i denne saken skal dekkes av de seksjonseiere som selv ønsker å følge kravet (se vedlegg G-1). Dette ble også lagt til grunn av styret i styremøte 5.6.2025, sak 2d (vedlegg G-2):

«Saken om sykkelparkering i garasjen er en rettighetskonflikt mellom bolig og garasje. Styret besluttet at denne saken skal behandles utenfor sameiet. Hver av partene dekker egne kostnader ved eventuell bistand i saken.»

Ellingsen bekreftet også på direkte spørsmål fra Hanne Melhus Kittelsen i beboermøte 21.10.2025 at tvisten ikke ville medføre kostnader for sameiet.

Til tross for dette er følgende fakturaer og refusjonskrav mottatt eller forsøkt belastet sameiets driftskonto (alle beløp inkl. mva):

- Faktura Multiconsult, 8. august 2025: kr 10 375 (vedlegg G-3)
- Faktura Multiconsult, 30. september 2025: kr 5 250 (vedlegg G-4)
- Faktura leie av møtelokale, Thon Hotel, 21. oktober 2025: kr 9 900 (vedlegg G-5)
- Refusjonskrav parkering (APCOA), 21. oktober 2025: kr 449 – ikke utbetalt (vedlegg G-6)
- Refusjonskrav tog og parkering Tønsberg, 19. juni 2025: kr 562,70 – ikke utbetalt (vedlegg G-7)
- Faktura Advokatfirmaet Stadheim (Dag Stadheim), 25. november 2025: kr 7 250 – juridisk bistand til forberedelse av gruppesøksmål (vedlegg G-8)

Sum totalt: kr 33 786,70 inkl. mva
(hvorav ikke utbetalt: kr 1 011,70).

Tjenestene er bestilt eller godkjent av Anne Grete Ellingsen alene, uten at styret har blitt informert eller involvert i beslutningen.

Det nåværende styret har i enkelte tilfeller valgt å betale mottatte fakturaer for å unngå purregebyrer og inkassosaker mot sameiet. Disse betalingene innebærer imidlertid ikke en realitetsgodkjenning av kostnadene eller at styret anser dem som gyldige felleskostnader.

Private advokat- og konsulentutgifter pådratt av enkeltseksjonseiere eller tidligere styremedlemmer er ikke felleskostnader etter eierseksjonsloven § 29, som kun omfatter kostnader «med eiendommen».

Styret kan derfor ikke ettergodkjenne dekning av slike kostnader. Eventuell betaling krever vedtak i årsmøtet, jf. eierseksjonsloven §§ 29, 51 og 57. En slik etterhåndsgodkjenning krever simpelt flertall (50 %) blant de avgitte stemmer.

Styret understreker at disse kostnadene ikke kan godkjennes av styret alene. Dersom årsmøtet eventuelt beslutter å dekke kostnadene, vil de i sin helhet bli regnskapsmessig allokert til boligdelen av sameiet, da kostnadene utelukkende knytter seg til tvisten mellom bolig og garasje.

Styret legger avgjørelsen i boligeiernes hender.

Tilleggsforslag til vedtak (fremsatt i møtet 23.03):

Fremsatt av tidligere styremedlemmer og eiere av seksjon 27, 53 og 58 (bolig)

I saksfremlegget hevder styret at tidligere styremedlem Ellingsen har fremmet flere faktura og krevd refundert utgifter som er belastet sameiet uten at det er godkjent av styret.

Kostnadene som det henvises til gjelder forberedelse og gjennomføring av et beboermøte 21.10.25 der blant annet sykkelparkering for bolig i garasjen var tema. Engasjement av Multiconsult og gjennomføring av

beboermøtet er basert på et enstemmig vedtak fra de tre styrerepresentantene for bolig, Ingvild Espedal, Robert Skaugen og Anne Grete Ellingsen.

I perioden det henvises til besto styret av tre representanter valgt av boligseksjonene og to representanter valgt av næringsseksjonene.

De tre boligrepresentantene, som hadde flertallet i styret, var samstemte i vurderingen av behovet for å gjennomføre beboermøtet. Beslutningene ble truffet innenfor flertallet i styrets alminnelige kompetanse og innenfor rammen av styrets lovfestede adgang til å treffe vedtak om løpende disposisjoner som ikke overstiger 5 % av sameiets årlige felleskostnader.

Det var samtidig en uttrykkelig forutsetning at kostnader knyttet til slike sykkelrelaterte tiltak utelukkende skulle belastes boligseksjonene, og at tiltakene ikke var å anse som en felles sameiesak. Dette ble medelt Raymond Grimelid muntlig og skriftlig.

Dersom kostnader likevel er blitt belastet sameiet samlet, er dette ikke et resultat av beslutningsgrunnlaget fra boligrepresentantene, men av en administrativ og regnskapsmessig håndtering som ikke samsvarer med den forutsetning som ble lagt til grunn.

Praksis i sameiet har vært at alle kostnader relatert til sameiet belastes sameiets konto og regnskapsmessig kostnadsfordeling allokeres til de tre parter i sameiet årlig.

Da saken kun angår boligseksjonene, har garasje- og næringsseksjonene ikke stemmerett i denne saken.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar til orientering at sykkelrelaterte tiltak som er besluttet innenfor flertallet i styrets alminnelige kompetanse, herunder innenfor rammen av styrets adgang til å treffe vedtak om løpende disposisjoner, og som utelukkende gjelder boligseksjonenes interesser, forutsettes belastet boligseksjonene alene der dette er lagt til grunn og kommunisert.

Årsmøtet legger til grunn at eventuell belastning av slike kostnader på sameiet samlet – i strid med den kommuniserte forutsetningen – må anses som en administrativ og regnskapsmessig feil som skal korrigeres i samsvar med den opprinnelige forutsetningen.

Styrets innstilling

- **Årsmøtet godkjenner ikke at de ovennevnte kostnadene på totalt kr 33 786,70 dekkes av sameiet.**
- **Allerede utbetalte beløp anses ikke som felleskostnader og skal tilbakeføres til sameiet.**
- **Dersom årsmøtet likevel beslutter å dekke kostnadene, skal disse i sin helhet regnskapsmessig belastes boligdelen av sameiet, da kostnadene utelukkende knytter seg til tvisten mellom bolig og garasje.**

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **3968**
Antall stemmer mot saken: **1142**
Antall blanke stemmer: **411**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet godkjenner ikke Anne Grete Ellingsens urettmessige belastninger av Sameiet Bogstadveien 1s driftskonto. Ellingsen anmodes om å tilbakebetale sameiet samtlige beløp som er belastet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet tar til orientering at sykkelrelaterte tiltak som er besluttet innenfor flertallet i styrets alminnelige kompetanse, herunder innenfor rammen av styrets adgang til å treffe vedtak om løpende disposisjoner, og som utelukkende gjelder boligseksjonenes interesser, forutsettes belastet boligseksjonene alene der dette er lagt til grunn og kommunisert. Årsmøtet legger til grunn at eventuell belastning av slike kostnader på sameiet samlet – i strid med den kommuniserte forutsetningen – må anses som en administrativ og regnskapsmessig feil som skal korrigeres i samsvar med den opprinnelige forutsetningen.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3989**
Antall stemmer for vedtak 2: **1121**
Antall blanke stemmer: **411**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av ny revisor

Sameiets tidligere revisor har avviklet sin virksomhet og har meldt fratreden med virkning fra 30. desember 2025. Som følge av dette må sameiet velge ny revisor. Valg av revisor tilligger årsmøtet, jf. eierseksjonsloven. Henke Revisjon AS er allerede midlertidig engasjert av styret i påvente av at årsmøtet fatter endelig vedtak.

Styrets innstilling

Henke Revisjon AS velges som ny revisor. Styret gis fullmakt til å inngå oppdragsavtale.

Forslag til vedtak:
Henke Revisjon AS velges som ny revisor for Sameiet Bogstadveien 1. Styret gis fullmakt til å inngå oppdragsavtale på vegne av sameiet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4648**
Antall stemmer mot vedtaket: **359**
Antall blanke stemmer: **514**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Garasjeseksjonens rettigheter til skilting

Styret har innhentet juridisk rådgivning fra sameiets advokat Henrik W. Waale vedrørende Garasjeseksjonens skiltrettigheter (se vedlegg H-1). Garasjens skiltrettigheter er allerede etablert gjennom vedtektene. Oslo kommune har gitt egen rammetillatelse for skilting, datert 10. november 2025 (vedlegg H-2). Nye godkjente skilt ligger innenfor eksisterende rettigheter og det foreligger ikke krav om styregodkjenning av utforming. Selv om et slikt krav legges til grunn, kan styret kun nekte utformingen av skiltene der det foreligger saklig grunn til å nekte.

Foto av eksisterende skiltsituasjon er vedlagt som vedlegg H-3, og 3D-illustrasjon av planlagt ny fasade som vedlegg H-5. Som del av skilttiltaket vil det eksisterende frittstående parkeringsskiltet ved innkjøringen bli erstattet av tilsvarende tekst på glasset i fasaden. Det frittstående skiltet er utsatt for påkjørselsrisiko, og integrering av skilting i glassfasaden gir en både mer holdbar og estetisk løsning.

Garasjeseksjonen presiserer at forslaget til ny profilering kun omfatter garasjeseksjonens egen virksomhet.

Garasjeseksjonen har likevel foreslått at saken legges frem for årsmøtet for votering.

Parallelt har Anne Grete Ellingsen påklaget rammetillatelsen for skilting til plan- og bygningsetaten (PBE), datert 18. november 2025 (vedlegg H-4). Ellingsen har i etterkant sendt inn flere suppleringer og kommentarer til klagen. Styret finner det ikke nødvendig å gjennomgå disse nærmere. Per dags dato har klagen enda ikke fått tildelt saksbehandler hos PBE, og behandlingstiden er uavklart.

Styret anmoder Ellingsen om å trekke klagen. Klagen er åpenbart ikke egnet til å føre frem – de aktuelle skiltene faller innenfor Garasjeseksjonens etablerte rettigheter og er godkjent gjennom egen rammetillatelse fra Oslo kommune. En opprettholdelse av klagen medfører kun unødige forsinkelser for ombyggingen av bakhagen som et flertall av sameiets seksjonseiere ønsker gjennomført.

Tilleggsforslag til vedtak (fremsatt i møtet 23.03):

En av klagerne i skiltsaken har foreslått følgende tillegg til foreslått vedtak:

«Årsmøtet forutsetter at vedtektene gjennomgås mellom garasjeseksjonen og sameiet om bruk av areal, vedlikeholdsansvar og eventuell økonomi knyttet til skiltingen. Klagen trekkes når slik avtale er inngått.»

Styrets innstilling

Sameiet aksepterer Garasjeseksjonens rett til egen skilting. Årsmøtet anmoder Ellingsen om å trekke sin klage til plan- og bygningsetaten slik at ombyggingen kan igangsettes uten ytterligere forsinkelse.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **4663**
Antall stemmer mot saken: **430**
Antall blanke stemmer: **428**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet godkjenner skilting som i samsvar med det som allerede er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet godkjenner skilting i samsvar med det som allerede er godkjent av Plan- og bygningsetaten.- Årsmøtet forutsetter at det inngås en avtale mellom garasjeseksjonen og sameiet om bruk av areal, vedlikeholdsansvar og eventuell økonomi knyttet til skiltingen. Klagen trekkes når slik avtale er inngått.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **4220**
Antall stemmer for vedtak 2: **873**
Antall blanke stemmer: **428**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5082
SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 1. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5082

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styremedlemmer
8. Åpning for individuell nedbetaling av felles lån
9. Skiltsøknad
10. Juridiske diskusjoner

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Stryet innstiller Raymond Grimelid

Forslag til vedtak

Raymond Grimelid

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Raymond Grimelid foreslått. Som protokollvitner ble Petter Andreas Poppe og Frode R. Jensen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Godkjenning av møteinnkallingen
- Mot Godkjenning av møteinnkallingen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Møteinnkallingen godkjennes

2. Møteinnakallingen godkjennes ikke pga. innkallingen er sendt mindre enn 8 dager før. Det må da innkalles på nytt med 8 dagers frist

---

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsregnskapet legges til Vibbo når revisor har revidert det ferdig. De arbeider med dette nå.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen ved årets slutt.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til balansen ved årets slutt.

Vedlegg
1. Styrets arbeid og utfordringer 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 7

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

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

- Petter Andreas Poppe

Valg av 4 medlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Anne Grete Ellingsen
- Erlend Vatne
- Ingvild B Espedal
- Robert Skaugen

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

- Arild Madshaven

Sak 8

Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Sameiet Bogstadveien 1 har i dag felles lån som dekker kostnader knyttet til rehabilitering og vedlikeholdsprosjekter. Styret foreslår å åpne for at den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av

fellesgjelden individuelt – såkalt **særfordelt nedbetaling**. Dette er en frivillig ordning, og gjennomføres i samarbeid med forretningsfører og långiver.

Seksjonseierne vil trolig få bedre rentebetingelser enn sameiet, da lånet er et blanco -lån. Når seksjonseierne nedbetaler på lånet, vil de månedlige felleskostnadene(lånekostnadene) vil bli redusert.

Viktige punkter å være klar over

1. **Krav til vedtak og prosedyre**
   Ordningen krever årsmøtevedtak og må gjennomføres i tråd med sameiets vedtekter og långivers betingelser.
2. Nedbetalingen skjer gjennom sameiet – ikke direkte til banken.

3. **Du er fortsatt solidarisk ansvarlig**
   Selv etter at du har betalt ned din andel, er du fortsatt **solidarisk ansvarlig** for sameiets totale fellesgjeld, frem
4. til hele lånet er innfridd.

5. **Sameiet bærer merkostnader**
   Ordningen medfører ekstra administrasjon og kostnader knyttet til tilrettelegging, beregning og oppfølging.
6. Disse dekkes gjennom felleskostnadene.

7. **Ikke uten risiko**
   Individuell nedbetaling gir forutsigbare månedlige kostnader for den enkelte, men er ikke nødvendigvis
8. økonomisk gunstig for alle. Renteutvikling og eventuelle gebyrer kan påvirke utfallet.

9. **Sanksjoner ved manglende betaling av felleskostnader**
   Seksjonseiere som ikke betaler felleskostnader, kan i siste instans bli møtt med **tvangssalg**. Sameiet har
10. panterett tilsvarende **2G** (to ganger grunnbeløpet i folketrygden) per seksjon for å sikre ubetalte krav.

Gjennomføring og tidspunkt

Det vil åpnes for individuell nedbetaling **én til to ganger per år**, og alle seksjonseiere vil bli varslet i god tid i forkant. Ved hver anledning vil det bli oppgitt:

- Frist for å melde interesse
- Beregnet nedbetalingsbeløp per seksjon
- Praktisk fremgangsmåte via forretningsfører

Les mer om dette her: https://juss.info/individuell-nedbetaling-av-felleslan-i-sameier-og-borettslag/

Styrets innstilling

Styret ønsker å åpne for at seksjonseierne kan gjøre individuell nedbetaling av sameiets felles lån.

Forslag til vedtak

Sameiet åpner for at den enkelte seksjonseier frivillig kan innfri sin andel av sameiets fellesgjeld. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen i samarbeid med forretningsfører og långiver, herunder å fastsette praktiske vilkår og åpne for nedbetaling én til to ganger per år. Seksjonseiere som velger individuell nedbetaling gjøres kjent med at de fortsatt er solidarisk ansvarlige for hele fellesgjelden, og at ordningen kan medføre ekstra kostnader for sameiet.

Sak 9

Skiltsøknad

Forslag fremmet av:
Seksjonsnummer 59 (G)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av ønsket i arbeidsmøtet 19.6.25 om å avklare med Oslo Kommune hva ytre rammer for en skiltplan er, ønsker garasje å sende vedlagte søknad til skiltplan til Oslo Kommune. Endelig utforming og omfang av skiltplan som garasje kan ha på fasaden må tilpasses vedtak om tilbake stilling av bakhage og plassering av trapp.

Garasje seksjonen ønsker en full åpenhet rundt at en slik søknad sendes og ber derfor om at det i Årsmøte stemmes over flg:

Styrets innstilling
Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak
G bes sende skiltsøknad til Oslo Kommune for å avklare hva som tillates skiltet for Garasjeseksjonen

Vedlegg
2. Fasade mot Sør - Målestokk 1_50 - Alternativ 2.pdf

Sak 10

Juridiske diskusjoner

Forslag fremmet av:
Seksjonsnummer 59 (G)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det oppsto en del juridiske diskusjoner på Arbeidsmøtet 19.6.25. På ekstraordinært Ekstraordinært årsmøte 20.8 hvor ombygging skal avgjøres ville det være en fordel om Sameiets advokat deltok, slik at vi slipper unødig krangling og støy.

Styrets innstilling
Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak
Adv. Paal Haugaard deltar og veileder sameierne under det planlagte årsmøtet hvor ombygging skal avgjøres.

Styrets arbeid og utfordringer 2024 – 2025
Sameiet Bogstadveien 1

---

1. Overordnet mål

Styret har i perioden hatt ett gjennomgående fokus: å bevare og utvikle bygget slik at både bolig- og næringsseksjonene får forutsigbare og stabile rammevilkår, lavere drifts-kostnader og økt bokvalitet. Arbeidet har foregått parallelt på tre hovedområder:

Område	Viktigste aktiviteter
Vedlikehold & teknikk	• Vindus- og dørutskifting (reklamasjoner håndtert fortløpende) • Tekking av garasjetak og repos med ny membran • Utbedring av lekkasjer i restaurantlokalene • Ventilasjonsoppgraderinger og isolering av kanaler
Økonomi & finansiering	• Refinansiering og nytt OBOS-lån på 21 MNOK for å fullføre pågående prosjekter • Tapsføring av fordring (årsregnskap 2023) for å unngå negativ revisjonsberetning • Økning av felleskostnader for å dekke økte renter, forsikring og kommunale avgifter • Mulighet for seksjonseiere til å nedbetale sin individuelle låneandel er sak på Ordinært Årsmøte 2025.
Organisasjon & møtestruktur	• Ordinært årsmøte 24.04.2024 (regnskap utsatt grunnet skifte av regnskapssystem hos regnskapsfører) • Ekstraordinært årsmøte 04.01.2024 (vedtekter) og 19.06.2025 (arbeidsmøte) • Styremøter april, juni og desember 2024 samt januar, mai og juni 2025 • Overgang til OBOS Eiendomsforvaltning (systembytte hos forretningsfører)

---

2. Vedlikehold – nøkkeltall og status

Prosjekt	Budsjett	Status pr. juni 2025	Forventet effekt
Vinduer & balkongdører	4,75 MNOK	> 95 % ferdig; reklamasjoner i 16 seksjoner planlagt uke 27	Bedre inneklima & lavere energibruk
Garasjetak & bak-gårdsmembran	5,1 MNOK[1]	Fase 1–3 ferdig, fase 4 (tilbake fylling) gjenstår	Stopper vann-inntrengning, forbereder ny bakgård
Ventilasjonskanaler	0,75 NOK	Fullført Q1 2025	Redusert kondens & støy

Prosjekt	Budsjett	Status pr. juni 2025	Forventet effekt
Inngangsdør boligdel	0,2 MNOK	Montert 2025	Økt sikkerhet & estetikk

[1] Kombinasjon av entreprenøravtaler vedtatt april 2024.

---

3. Regnskap, lån og likviditet

- **OBOS-lån 21 MNOK**: 13,5 MNOK refinansiering av gammelt lån + 7,5 MNOK til vinduer, membran og leverandørgjeld. (Rammelån hvor det gjenstår 3MNOK til ombygging)
- **Budsjett 2025**: økt buffer for uforutsette kostnader, særlig knyttet til pågående lekkasjeskader og forsikringsoppgjør.
- **Felleskostnader**: justert i to trinn for å reflektere økte renter, kostnader - og strømpriser samt kommunale avgifter.
- **Individuell nedbetaling**: ordning klargjort – frivillig nedinnbetaling av seksjon andel reduserer månedlige felleskostnader for de som vil nedbetalte.

---

4. Informasjon og dialog

- Regelmessige e-postutsendelser (feb., mai, sept., nov. 2024 + jan., feb., mars 2025) om fremdrift, forsinkelser og økonomi.
- Innføring av digital avstemning (Teams/Vibbo) for å sikre bred deltakelse.
- Etablering av bakgårdskomité med boligeiere, næring og garasjeseksjon for å kvalitetssikre arkitektløsninger.

---

5. Bakhage & fasade – to alternativer

1. **Alternativ 1 (utvidet)**
   • Flytting av trapp og ny gangvei
   • Overvannshåndtering, ny fasade, inngjerding, beplantning, soldekk
   • Felleskostnader etter sameiebrøk; sykkelparkering og pergola betales av bolig
2. **Alternativ 2 (minimal)**
   • Utbedret trapp i eksisterende posisjon
   • Overvannshåndtering, tilbakeføring av bakhage til nåværende standard

- Felleskostnader etter sameiebrøk; forskjønnelser utover tidligere standard på bakhagen betales av bolig

Begge kostnadsrammer presenteres på ekstraordinært årsmøte i uke 34 2025.

---

6. Teknisk tilrettelegging for næringsseksjonen

Styret har funnet nye, konkrete løsninger for plassering av tekniske installasjoner og utforming av bakgården som både ivaretar næringsseksjonens behov for stabil kommersiell drift og boligseksjonenes bomiljø. Tilretteleggingen gjør det mulig for restauranten og øvrige virksomheter å fortsette driften uten unødige avbrudd, samtidig som helse-, støy- og estetikkhensyn for beboerne blir ivaretatt.

Sameiet er et fellesskap, og styret har lagt stor vekt på å finne balanserte løsninger som fungerer best mulig for alle parter. Selv om det finnes enkeltsaker der uenighet oppstår, jobber styret aktivt for å løse dem på en tilfredsstillende måte gjennom dialog, dokumenterte avtaler og rettidig oppfølging.

---

7. Utfordringer og risikofaktorer

Tema	Utfordring	Tiltak
Leverandør-forsinkelser	Manglende deler, sykefravær og reklamasjoner	Tydelige kontrakter, dagmulkt og back-up-leverandører
Ekstremvær	Uvanlig kraftig nedbør → nye lekkasjer	Økt forsikringsdialog, prioritet på tettesoner
Likviditet	Samtidig fakturatopp fra flere prosjekter	Rammelån + økt buffer i budsjett 2025
Interesse-konflikter	Næring vs. bolig (støy, lukt, skilting)	Faste møter, juridisk støtte og skriftlige avtaler

---

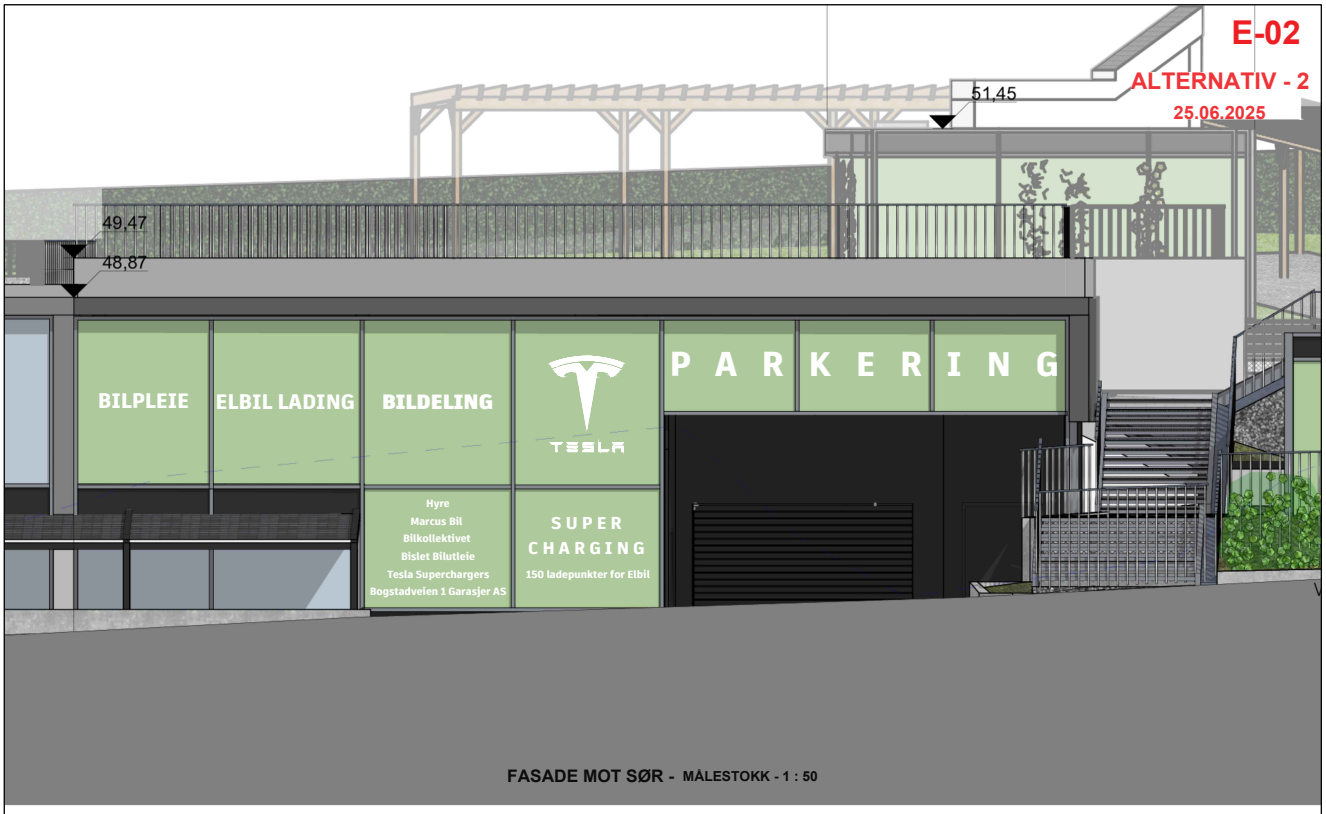
8. Veien videre

- Ferdigstille alle reklamasjoner innen Q3 2025
- Avholde digitalt ordinært årsmøte 30.06.2025 (regnskap 2024, styrevalg)
- Ekstraordinært årsmøte uke 34 2025 for endelig beslutning om bakgårds-prosjektet

- Implementere individuell nedbetaling av felleslån fra 01.10.2025

Konklusjon
2024–2025 har vært preget av tunge rehabiliteringsprosjekter, refinansiering og krevende vannlekkasjer, men også av betydelig fremdrift. Når vinduer, membran og garasjetak er fullført og bakgårdsløsningen vedtas, står sameiet bedre rustet til å håndtere fremtidige kostnader – og både nærings- og boligseksjonene vil nyte godt av økt komfort, lavere strømforbruk og bedre driftsstabilitet.

For spørsmål: styret@bogstadveien1.no



FASADE MOT SØR - MÅLESTOKK - 1 : 50

FASADE MOT SØR

Prosjekt:	Bogstadveien 1	Målestokk:	1:50	Adresse:	Bogstadveien 1	Tiltakshaver:	Bogstadveien 1 Garasjer AS		
Formål:	Skisse / Forslag	Tegninsnr:	A0301	Gnr/Bnr:	40/64	Saksb. Ark.:	Harold C. Téllez		
Dato:	18.06.2025	Format:	A3	Kommune:	Oslo	Prosj. Leder:	Harold C. Téllez		

TEGNFORKLARING
Alle mål er beskrevet i meter (m)

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
	Fasade mot Sør			

HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 1.07.25
Selskapsnummer: 5082 **Selskapsnavn:** SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Raymond Grimelid

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Raymond Grimelid foreslått. Som protokollvitner ble Petter Andreas Poppe og Frode R. Jensen foreslått.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For godkjenning av møteinnkallingen
- [ ] Mot godkjenning av møteinnkallingen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Møteinnkallingen godkjennes
- [ ] Møteinnakallingen godkjennes ikke pga. innkallingen er sendt mindre enn 8 dager før. Det må da innkalles på nytt med 8 dagers frist

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til balansen ved årets slutt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av styremedlemmer

Leder (kun 1 skal velges)

- [ ] Petter Andreas Poppe

Medlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Anne Grete Ellingsen
- [ ] Erlend Vatne
- [ ] Ingvild B Espedal
- [ ] Robert Skaugen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Arild Madshaven

Sak 8 Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

Sameiet åpner for at den enkelte seksjonseier frivillig kan innfri sin andel av sameiets fellesgjeld. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen i samarbeid med forretningsfører og långiver, herunder å fastsette praktiske vilkår og åpne for nedbetaling én til to ganger per år. Seksjonseiere som velger individuell nedbetaling gjøres kjent med at de fortsatt er solidarisk ansvarlige for hele fellesgjelden, og at ordningen kan medføre ekstra kostnader for sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Skiltsøknad

G bes sende skiltsøknad til Oslo Kommune for å avklare hva som tillates skiltet for Garasjeseksjonen

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Juridiske diskusjoner

Adv. Paal Haugaard deltar og veileder sameierne under det planlagte årsmøtet hvor ombygging skal avgjøres.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Organisasjonsnummer: 989333747
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 09:00 til 1. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Stryet innstiller Raymond Grimelid

> **Forslag til vedtak:**
> Raymond Grimelid
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Raymond Grimelid foreslått. Som protokollvitner ble Petter Andreas Poppe og Frode R. Jensen foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **8**
Antall stemmer mot saken: **20**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> Forslag til vedtak 2:
> Møteinnakallingen godkjennes ikke pga. innkallingen er sendt mindre enn 8 dager før. Det må da innkalles på nytt med 8 dagers frist

Antall stemmer for vedtak 1: 7
Antall stemmer for vedtak 2: 15
Antall blanke stemmer: 4
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsregnskapet legges til Vibbo når revisor har revidert det ferdig. De arbeider med dette nå.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen ved årets slutt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til balansen ved årets slutt.
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av styremedlemmer

Leder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Andreas Poppe (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Andreas Poppe

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Grete Ellingsen (15 stemmer)
Ingvild B Espedal (15 stemmer)
Robert Skaugen (15 stemmer)
Erlend Vatne (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Grete Ellingsen
Ingvild B Espedal
Robert Skaugen
Erlend Vatne

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arild Madshaven (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Madshaven

8. Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

Bakgrunn
Sameiet Bogstadveien 1 har i dag felles lån som dekker kostnader knyttet til rehabilitering og vedlikeholdsprosjekter. Styret foreslår å åpne for at den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt – såkalt **særfordelt nedbetaling**. Dette er en frivillig ordning, og gjennomføres i samarbeid med forretningsfører og långiver.

Seksjonseierne vil trolig få bedre rentebetingelser enn sameiet, da lånet er et blanco -lån. Når seksjonseierne nedbetaler på lånet, vil de månedlige felleskostnadene(lånekostnadene) vil bli redusert.

Viktige punkter å være klar over

1. **Krav til vedtak og prosedyre**
   Ordningen krever årsmøtevedtak og må gjennomføres i tråd med sameiets vedtekter og långivers betingelser. Nedbetalingen skjer gjennom sameiet – ikke direkte til banken.
2. **Du er fortsatt solidarisk ansvarlig**
   Selv etter at du har betalt ned din andel, er du fortsatt **solidarisk ansvarlig** for sameiets totale fellesgjeld, frem til hele lånet er innfridd.
3. **Sameiet bærer merkostnader**
   Ordningen medfører ekstra administrasjon og kostnader knyttet til tilrettelegging, beregning og oppfølging. Disse dekkes gjennom felleskostnadene.
4. **Ikke uten risiko**
   Individuell nedbetaling gir forutsigbare månedlige kostnader for den enkelte, men er ikke nødvendigvis økonomisk gunstig for alle. Renteutvikling og eventuelle gebyrer kan påvirke utfallet.
5. **Sanksjoner ved manglende betaling av felleskostnader**
   Seksjonseiere som ikke betaler felleskostnader, kan i siste instans bli møtt med **tvangssalg**. Sameiet har panterett tilsvarende **2G** (to ganger grunnbeløpet i folketrygden) per seksjon for å sikre ubetalte krav.

Gjennomføring og tidspunkt

Det vil åpnes for individuell nedbetaling **én til to ganger per år**, og alle seksjonseiere vil bli varslet i god tid i forkant. Ved hver anledning vil det bli oppgitt:

- Frist for å melde interesse
- Beregnet nedbetalingsbeløp per seksjon
- Praktisk fremgangsmåte via forretningsfører

Les mer om dette her: https://juss.info/individuell-nedbetaling-av-felleslan-i-sameier-og-borettslag/

Styrets innstilling

Styret ønsker å åpne for at seksjonseierne kan gjøre individuell nedbetaling av sameiets felles lån.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet åpner for at den enkelte seksjonseier frivillig kan innfri sin andel av sameiets fellesgjeld. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen i samarbeid med forretningsfører og långiver, herunder å fastsette praktiske vilkår og åpne for nedbetaling én til to ganger per år. Seksjonseiere som velger individuell nedbetaling gjøres kjent med at de fortsatt er solidarisk ansvarlige for hele fellesgjelden, og at ordningen kan medføre ekstra kostnader for sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Skiltsøknad

Fremmet av: Seksjonsnummer 59 (G)

På bakgrunn av ønsket i arbeidsmøtet 19.6.25 om å avklare med Oslo Kommune hva ytre rammer for en skiltplan er, ønsker garasje å sende vedlagte søknad til skiltplan til Oslo Kommune. Endelig utforming og omfang av skiltplan som garasje kan ha på fasaden må tilpasses vedtak om tilbake stilling av bakhage og plassering av trapp.

Garasje seksjonen ønsker en full åpenhet rundt at en slik søknad sendes og ber derfor om at det i Årsmøte stemmes over flg:

Styrets innstilling
Ikke vært behandlet av styret

> **Forslag til vedtak:**
> G bes sende skiltsøknad til Oslo Kommune for å avklare hva som tillates skiltet for Garasjeseksjonen
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Juridiske diskusjoner

Fremmet av: Seksjonsnummer 59 (G)

Det oppsto en del juridiske diskusjoner på Arbeidsmøtet 19.6.25. På ekstraordinært Ekstraordinært årsmøte 20.8 hvor ombygging skal avgjøres ville det være en fordel om Sameiets advokat deltok, slik at vi slipper unødig krangling og støy.

Styrets innstilling
Ikke vært behandlet av styret

> **Forslag til vedtak:**
> Adv. Paal Haugaard deltar og veileder sameierne under det planlagte årsmøtet hvor ombygging skal avgjøres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2025 for Sameiet Bogstadveien 1

Møtedato: Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. august kl. 09:00 til 9. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

---

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.

   Styret innstiller Raymond Grimelid

   Vedtak: Vedtatt. Raymond Grimelid er valgt

   Antall stemmer for vedtaket: 6203
   Antall stemmer mot vedtaket: 93
   Antall blanke stemmer: 0
   Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**

   Det ble ansett at de som deltok i det elektroniske møtet og avga stemme, skulle registreres. Deltakerne er registrert på bakgrunn av innsendte digitale registreringsskjemaer og eventuelle fullmakter. Denne oversikten legges til grunn for opptellingen av de stemmeberettigede. Det presiseres at noen stemmeberettigede kan ha falt utenfor registreringen, ettersom møtet ikke ble avholdt fysisk

   Møtet ble avholdt elektronisk. Registrerte deltakere basert på digitale skjemaer og fullmakter legges til grunn for stemmetall.

   Vedtak: Vedtatt

   Antall stemmer for vedtaket: 6085
   Antall stemmer mot vedtaket: 169
   Antall blanke stemmer: 42
   Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

   Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder

   Som fører av protokollen ble Raymond Grimelid foreslått. Som protokollvitner ble Petter Andreas Poppe og Frode R. Jensen foreslått..

   Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6141
Antall stemmer mot vedtaket: 50
Antall blanke stemmer: 105
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6035
Antall stemmer mot vedtaket: 219
Antall blanke stemmer: 42
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Godkjenning årsregnskapet, og årsrapporten tas til etterretning.

Forslag til vedtak:

Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til balansen ved årets slutt.

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6212

Antall stemmer mot vedtaket: 42

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer (kun bolig)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Vedtak: Vedtatt

Kun bolig stemmer.

Antall stemmer for vedtaket: 2546
Antall stemmer mot vedtaket: 84
Antall blanke stemmer: 3666
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Andreas Poppe (3753 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Andreas Poppe

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Vatne (5569 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Vatne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Madshaven (2219 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Madshaven

8. Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

Sameiet Bogstadveien 1 har i dag felles lån som dekker kostnader knyttet til rehabilitering og vedlikeholdsprosjekter. Styret foreslår å åpne for at den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden individuelt – såkalt særfordelt nedbetaling. Dette er en frivillig ordning, og gjennomføres i samarbeid med forretningsfører og långiver.

Seksjonseierne vil trolig få bedre rentebetingelser enn sameiet, da lånet er et blanco -lån. Når seksjonseierne nedbetaler på lånet, vil de månedlige felleskostnadene(lånekostnadene) vil bli redusert.

Viktige punkter å være klar over

1. Krav til vedtak og prosedyre

Ordningen krever årsmøtevedtak og må gjennomføres i tråd med sameiets vedtekter og långivers betingelser.

Nedbetalingen skjer gjennom sameiet – ikke direkte til banken.

2. Du er fortsatt solidarisk ansvarlig

Selv etter at du har betalt ned din andel, er du fortsatt solidarisk ansvarlig for sameiets totale fellesgjeld, frem til hele lånet er innfridd.

3. Sameiet bærer merkostnader

Ordningen medfører ekstra administrasjon og kostnader knyttet til tilrettelegging, beregning og oppfølging. Disse dekkes gjennom felleskostnadene.

4. Ikke uten risiko

Individuell nedbetaling gir forutsigbare månedlige kostnader for den enkelte, men er ikke nødvendigvis økonomisk gunstig for alle. Renteutvikling og eventuelle gebyrer kan påvirke utfallet.

5. Sanksjoner ved manglende betaling av felleskostnader

Seksjonseiere som ikke betaler felleskostnader, kan i siste instans bli møtt med tvangssalg. Sameiet har panterett tilsvarende 2G (to ganger grunnbeløpet i folketrygden) per seksjon for å sikre ubetalte krav.

Gjennomføring og tidspunkt. Det vil åpnes for individuell nedbetaling én til to ganger per år, og alle seksjonseiere vil bli varslet i god tid i forkant. Ved hver anledning vil det bli oppgitt:

- Frist for å melde interesse
- Beregnet nedbetalingsbeløp per seksjon
- Praktisk fremgangsmåte via forretningsfører

Les mer om dette her: https://juss.info/individuell-nedbetaling-av-felleslan-i-sameier-og-borettslag/

Styrets innstilling

Styret ønsker å åpne for at seksjonseierne kan gjøre individuell nedbetaling av sameiets felles lån.

Forslag til vedtak:

Sameiet åpner for at den enkelte seksjonseier frivillig kan innfri sin andel av sameiets fellesgjeld. Styret gis fullmakt til å gjennomføre ordningen i samarbeid med forretningsfører og långiver, herunder å fastsette praktiske vilkår og åpne for nedbetaling én til to ganger per år. Seksjonseiere som velger individuell nedbetaling gjøres kjent med at de fortsatt er solidarisk ansvarlige for hele fellesgjelden, og at ordningen kan medføre ekstra kostnader for sameiet

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5937
Antall stemmer mot vedtaket: 214
Antall blanke stemmer: 145
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Skiltsøknad

Fremmet av: Seksjonsnummer 59 (G)

På bakgrunn av ønsket i arbeidsmøtet 19.6.25 om å avklare med Oslo Kommune hva ytre rammer for en skiltplan er, ønsker garasje å sende vedlagte søknad til skiltplan til Oslo Kommune. Endelig utforming og omfang av skiltplan som garasje kan ha på fasaden må tilpasses vedtak om tilbake stilling av bakhage og plassering av trapp.

Garasje seksjonen ønsker en full åpenhet rundt at en slik søknad sendes og ber derfor om at det i Årsmøte stemmes over flg:

Styrets innstilling

Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak:

G bes sende skiltsøknad til Oslo Kommune for å avklare hva som tillates skiltet for Garasjeseksjonen

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3991

Antall stemmer mot vedtaket: 2071

Antall blanke stemmer: 234

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokolltilførsel fra Anne Grete Ellingsen; Skisse til skiltplan som er fremmet av garasjeeier og styreleder Petter Andreas Poppe går langt utover garasjes rett til skilting på B1 fasade, ref. sameiets vedtekter § 24.2. Om garasjes rett til skilting skal utvides utover det som er angitt i § 24.2 krever det en vedtektsendring.

10. Juridiske diskusjoner

Det oppsto en del juridiske diskusjoner på Arbeidsmøtet 19.6.25. På ekstraordinært Ekstraordinært årsmøte 20.8 hvor ombygging skal avgjøres ville det være en fordel om Sameiets advokat deltok, slik at vi slipper unødig krangling og støy.

Styrets innstilling:

Ikke vært behandlet av styret.

Forslag til vedtak:

Adv. Paal Haugaard deltar og veileder sameierne under det planlagte årsmøtet hvor ombygging skal avgjøres.

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4263

Antall stemmer mot vedtaket: 1948

Antall blanke stemmer: 85

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. **Eventuelt**

Styret har mottatt flere innmeldte saker fra seksjonseiere i forkant av årsmøtet. Saker som er meldt inn uten konkret forslag til vedtak, anses som orienteringssaker i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Disse sakene behandles derfor ikke som egne vedtakssaker, og det vil ikke være mulig å votere over dem. Sakene vil likevel bli behandlet under punktet "Eventuelt" i møtet, slik at sameierne kan få informasjon og anledning til å stille spørsmål eller komme med innspill.

Vedtak: Ikke vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2056

Antall stemmer mot vedtaket: 3793

Antall blanke stemmer: 447

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av

Møteleder/ Fører av protokollen
Navn: Raymond Grimelid

Protokollvitne 1
Navn: Petter Andreas Poppe

Protokollvitne 2
Navn: Frode R. Jensen

VEDTEKTER FOR
SAMEIET BOGSTADVEIEN 1, ORGNR. 989 333 747

Reviderte vedtekter, vedtatt på ordinært sameiermøte 30. april 2013, med endringer vedtatt 23. april 2015, 24. november 2015, 30. august 2016, 27. februar 2018. Sist endret 04.januar 2024.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bogstadveien 1, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 60 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon, 1 parkeringsseksjon og 58 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.02.1992. Seksjon nr. 60 er næring, seksjon nr. 59 er parkering og seksjonene nr. 1-58 er boligseksjoner. Fordeling av eiendomsmassen mellom de enkelte seksjonene fremkommer av oppdelingsbegjæringen av 11.02.92 tinglyst 20.02.92, begjæring om reseksjonering tinglyst 21.09.09, og begjæring om reseksjonering tinglyst 09.02.10.

Adressen til sameiet er Bogstadveien 1.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 214 bnr. 12 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter / det lokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret før utførelse for at styret bl a skal kunne ivareta sitt ansvar i henhold til eierseksjonslovens § 25 og 33. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer evt. felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk, og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, garasjedel og næringsdel.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sogner til denne samt fellesarealer som næringsseksjonen har særskilte rettigheter i, jf Avtale datert 02.02.2018, Bilag 1, og jf. § 20. Definisjonen gjelder ikke "Parkeringsdelen",

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse.

"Parkeringsdelen" er definert slik: Parkeringsseksjonen og fellesareal som naturlig sogner til denne.

Se Bilag 2, 3, 4 og 5 som viser Næringsdel, Boligdel og Parkeringsdel.
Se Bilag 6 som viser tinglyste bruksretter på snr 60 og snr 59.

Bilag 2 viser også arealer som er reservert for planlagte tiltak. Dersom Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet krever en annen plassering, plikter Sameiet så langt praktisk mulig å tilby annet areal slik at det planlagte tiltaket kan gjennomføres.

Dersom Næringsdel, Boligdel og Parkeringsdel er uenige om spørsmål innad i sameiet, plikter hver av partene selv å dekke eventuelle kostnader til rådgivning og juridisk bistand. Sameiets rettshjelpsforsikring skal ikke belastes i slike spørsmål.

3.1. Eierne av **næringsseksjonen** skal dekke følgende kostnadselementer: (Gjelder ikke næringsseksjon parkering som behandles under punkt 3.4

- Vedlikehold drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder ventilasjonsanlegg eksklusivt for næringsdelen inklusive utvendige installasjoner / avkast.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer og utomhusarealer tilhørende næringsdelen samt av fellesarealer hvor næringsseksjonen har særskilte rettigheter.
- Areal mot øst ihht Bilag 2 – vedlikehold av overflater. (Rettighet vedtatt i ekstraordinært årsmøte 23.04.2007).
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning

til denne.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Næringsseksjonen har egne vannmålere (undermålere) og dekker vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk.
- Vedlikehold og drift av næringsdelen.
- Ytre vedlikehold av fasader inklusive inngangsdører tilhørende næringsdelen, samt eksklusivt tak.
- Felles tak etter sameiebrøken iht. 3.4.
- Egenandel på forsikringsskader inne i næringsseksjonen.

Næringsseksjonen vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor.

3.2. Eierne av **boligseksjonene** skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fasader som er knyttet til boligseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av takterrasse (ikke selve taket).
- Hage og blomsterbed.
- Utvendig trapp ved garasjen. For andre enn brukere av boligseksjonene er trappen kun en rømningsvei, jfr Husordensreglene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Balkonger til de enkelte leilighetene som ikke har funksjon som tak.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene, jf Bilag 2.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Vedlikehold og drift av Boligdelens heis.
- Egenandel på forsikringsskader inne i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av **parkeringsseksjonen**:

- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen, herunder ventilasjonsanlegg eksklusivt for garasjen med utvendig ventilasjonsoppbygg med avkast.
- Vedlikehold, renhold og drift av ankomstarealer innvendig og utvendig tilhørende parkeringsseksjonen, herunder garasjeporten.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fasader knyttet til parkeringsseksjonen, jf Bilag 3.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader i parkeringsseksjonen.
- Parkeringsseksjonen har egen undervannmåler og dekker vann- og avløpsgebyr etter faktisk forbruk.
- Egenandel på forsikringsskader inne i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer ***fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne***:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Byggforsikring.
- Honorar til styreleder.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, tak inkl vedlikehold og utskifting av takvinduer, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr, med mindre disse kan knyttes til fordeling iht. pkt. 3.1 – 3.3.
- Bygningsdeler som omfattes av denne bestemmelse er bl a;
  - Grunnmur og drenering.
  - Felles tak inkludert tak over karnapper, takrenner og nedløp.
  - Tak over garasjen.
  - Trappehus over garasjen.
  - Bærende konstruksjoner og etasjeskiller.
  - Renhold av fortau og gatefeiing.
  - Fjerning av istapper og snø fra tak for å unngå fare.
  - Heis i garasjen, felles trapperom i garasjen, areal foran søppelrom og foran garasjeport.
  - Boligdelens trapp mellom fortau og pergola.
  - Vakthold og overvåkning i parkeringsseksjonen.
  - Vedlikehold av konstruksjonen / bygningskroppen til arealet mot Øst der N har plikten til overflatevedlikehold, se Bilag 2 og pkt 3.1 om overflatevedlikehold.
  - Alle dører fra fellesareal til Garasje og Næringsdelen.
  - Egenandel på forsikringsskader som ikke dekkes av Næringsseksjonen / Boligseksjonene / Parkeringsseksjonen ihht pkt 3.1, 3.2 og 3.3.

3.5 Særskilt om styrehonorar

- Vedtektenes § 8 fastsetter at Næringsdelen, Boligdelen og Parkeringsdelen skal være representert i styret. Konsekvensen er at hver del, Næring, Bolig og Parkering fastsetter og dekker kostnadene til styrehonorar til «sine» / «sitt» styremedlem. I årsmøtet gjennomføres dette ved at de to andre «seksjonseiergrupperingene» avstår fra å avgi stemme når styrehonorarer for en annen «eiergruppering» skal fastsettes.
- Styreleders styrehonorar fastsettes særskilt av årsmøtet, jfr vedtektenes § 3.4

Sameiet har lovbestemt panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og tilhørende arealer iht. vedtektene slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og enerettsarealer.

Seksjonseieren skal sende melding til styret om alle vesentlige vedlikeholdsarbeider før tiltaket iverksettes.

Ved utførelse av vedlikeholdsarbeider som berører fellesareal skal det søkes styret om skriftlig godkjennelse før iverksettelse.

I den grad et vedlikeholdstiltak fører til smuss og / eller forsøpling av fellesarealer, er seksjonseieren pliktig til å rengjøre og fjerne avfallet. Dersom seksjonseieren ikke gjør dette

av eget tiltak, har styret rett til å rengjøre og fjerne avfallet for seksjonseierens regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, herunder utskiftning av sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt over, dog slik at;

- Sameiets boligdel er ansvarlig for utskiftning av vinduer og inngangsdører i boligseksjonene, og kostnadene fordeles etter boligseksjonenes sameiebrøk.
- Næringsseksjonen er ansvarlig for utskiftning av egne vinduer og dører inn til seksjonen.
- Garasjeseksjonen er ansvarlig for utskiftning av dører og garasjeporten inn til seksjonen.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike, (se dog § 3). Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 3 og 4 over. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, hærverk og tagging. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 33.

§ 6
Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 4, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere i medhold av eierseksjonsloven § 34 og § 36..

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 5 og

eierseksjonsloven § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene i medhold av eierseksjonsloven § 35 og § 36.

§ 7
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre. Eierskifter meldes forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle næringsseksjoner og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at eierseksjonsloven §§ 38 og 39 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. 3 av medlemmene med inntil to varamedlemmer skal velges av og blant boligseksjonene, 1-2 av medlemmene, med eventuelle varamedlemmer velges av og blant seksjonene 59 og 60. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

§ 9
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene

krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsrapport.
3. Styrets regnskap for foregående kalenderår
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet har hver seksjon stemme henhold til sin eierbrøk.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

§ 13
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§14
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostanden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 15
Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 16
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§17
Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

§ 18
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av vedtektenes § 14 og / eller må antas å være til sjenanse for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves enighet fra alle seksjonseierne, se vedtektenes § 14.

§ 22
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 23
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene kan i årsmøtet med vanlig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

For boligdelen kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.
Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører m.v. for boligseksjonene, jfr §§ 4 og 5 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 24
Forholdet til lov om eierseksjoner – enerettsarealer

24.1 Forholdet til loven

Når ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

24.2 Enerett til fellesarealer

I medhold av eierseksjonsloven § 25 fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sogner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sogner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra seksjonene som berøres. Se Vedtektens § 3, og Bilag 1 - 5.

Videre er det fastsatt at næringsseksjonen (seksjon nr. 60) i 10 år fra 24.11.2015 skal ha følgende rettigheter på de følgende gitte vilkår:

- Seksjon nr. 60 har enerett til bruk av fellesarealer for uteservering på de vilkår som er fastsatt bindende avtale mellom sameiet og seksjon nr. 60. Avtalen er vedlagt vedtektene.
- Rett til å ha gasstank med tilførselsrør liggende i bakken under fellesarealene der gassanlegget er etablert i dag (angitt på Bilag 2), samt rett til atkomst til anlegget for tilsyn og vedlikehold. Rettighetene er gitt på det vilkår at alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og senere fjerning av gassanlegget (herunder istandsetting av fellesarealene etter fjerningen) tilligger næringsseksjonen som anleggets eier.
- Rett til å sette opp skilt innenfor den naturlige skiltrammen som er på fasaden i tillegg til de skilter som allerede er satt opp på den delen av fasaden mot Bogstadveien som

ligger mot boligene samt rett til atkomst til skiltene for tilsyn og vedlikehold. Skiltningen skal ikke være til sjenanse for boligene. Det er videre et vilkår for retten at næringsseksjonen før skiltingen innhenter styrets samtykke med hensyn til utforming og plassering. Alle kostnader knyttet til vedlikehold og senere fjerning av skiltene (herunder istandsetting av fasaden etter fjerningen) tilligger næringsseksjonen som skiltenes eier.

- Rett til å ha enkelte tekniske anlegg liggende på fellesarealer, ved trappen opp til boligseksjonene, der de ligger i dag (som angitt på Bilag 2) og rett til atkomst for tilsyn og vedlikehold. Da anleggene er etablert på fellesarealene uten sameiets samtykke og da det har vært problemer med dem knyttet til lukt og støy, er retten gitt på følgende vilkår: Styret i sameiet skal kunne kreve flytting av anleggene til annet sted på fellesarealene utpekt av styret, dersom ulempene ved lukt og støy etter styrets oppfatning blir uakseptabelt store. Næringsseksjonens representant i styret skal ikke ha stemmerett ved slik beslutning. Før beslutning om flytting treffes, skal næringsseksjonen gis en frist på åtte uker til å utbedre problemene. Rettighetene er videre gitt på det vilkår at alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle flyttinger av anlegget (herunder istandsetting av det tidligere bruksrettsområdet) tilligger næringsseksjonen som anleggenes eier.

Parkeringsseksjonen skal ha enerett til skilting, herunder folie; på parkeringsseksjonens og søppelrommets fasade og dører.

§ 25
Forsikring

Styret plikter å sørge for at bygningsmassen til enhver tid er forsikret på normale vilkår for denne type eiendom.

Skadesaker meldes inn til styret som melder dem til Sameiets forsikringsselskap i den utstrekning skaden antas å omfattes av forsikringsvilkårene.

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel.

Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder også om seksjonseieren har leiet ut sin bolig og skaden skyldes leietakeren.

Seksjonseier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets forsikring og må dekkes i sin helhet av seksjonseier eller dennes forsikringsselskap.

AVTALE

Denne avtale **(Avtalen)** er inngått mellom

(1) SAMEIET BOGSTADVEIEN 1 (989 333 747) **(Sameiet)** og

(2) BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS (993 372 595) **(Næringsseksjonen)**

vedrørende bruk av utendørs fellesareal i Sameiet Bogstadveien 1:

1. BAKGRUNN

Næringsseksjonen er i vedtektene for Sameiet gitt enerett til bruk av Sameiets utendørs fellesareal **(Arealet)** til uteservering. Arealet er markert på vedlagte tegning (vedlegg 1).

Partene har vært uenige om vilkårene for utøvelsen av eneretten.

Etter forhandlinger har partene kommet frem til følgende enighet:

2. AVTALENS INNHOLD

Partene er enige om at Næringsseksjonen skal betale et vederlag til Sameiet basert på estimert bruk av Arealet, med tillegg av eventuell faktisk bruk ut over dette. Med «bruk» menes det antall m^2 som til enhver tid er dekket av stoler, bord og andre innretninger, herunder skilting, blomsteroppsatser mv., i forbindelse med uteserveringen innenfor Arealet.

Vederlaget skal betales etterskuddsvis hvert år.

Bruken er estimert slik:

- Januar - mars: 36 m^2
- April - juni: 50 m^2
- Juli - september: 50 m^2
- Oktober - desember: 36 m^2

Hvis faktisk bruk er større enn estimert bruk, skal vederlaget justeres tilsvarende. Vederlaget skal ikke justeres selv om faktisk bruk er mindre enn estimert bruk.

Årlig vederlag for 2023 er kr 4 688 pr. m^2. Prisen for leie av uteservering reflekterer Oslo kommunes satser ved avtaleinngåelse, og reguleres hvert år på bakgrunn av endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med utgangspunkt i 1. januar 2024. Første regulering kan først gjøres 1. januar 2025.

Næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold av det Arealet som Næringsseksjonen til enhver tid faktisk bruker.

Dokumentet er elektronisk signert

Avtalen gjelder frem til 31. desember 2028. Næringsseksjonen har rett til å forlenge avtalen en gang for ytterligere 5 år på samme vilkår som fastsatt i avtalen. Krav om forlengelse må fremsettes overfor Sameiet senest 30. august 2028.

3. SIGNATURER

Oslo, den 18.12.23:

Sameiet Bogstadveien 1	Bogstadveien 1 Holding AS
_____	_____
Petter Andreas Poppe	Erlend Vatne
_____	_____
Anne Grete Ellingsen	Jens Borge-Andersen

Dokumentet er elektronisk signert



Dokumentet er elektronisk signert

Avtale om utese...

Name	Date
Ellingsen, Anne Grete	2023-12-19

Identification



Ellingsen, Anne Grete

Name	Date
Borge-Andersen, Jens	2024-01-15

Identification



Borge-Andersen, Jens

Name	Date
Vatne, Erlend	2024-01-05

Identification



Vatne, Erlend

Name	Date
Poppe, Petter Andreas	2023-12-19

Identification

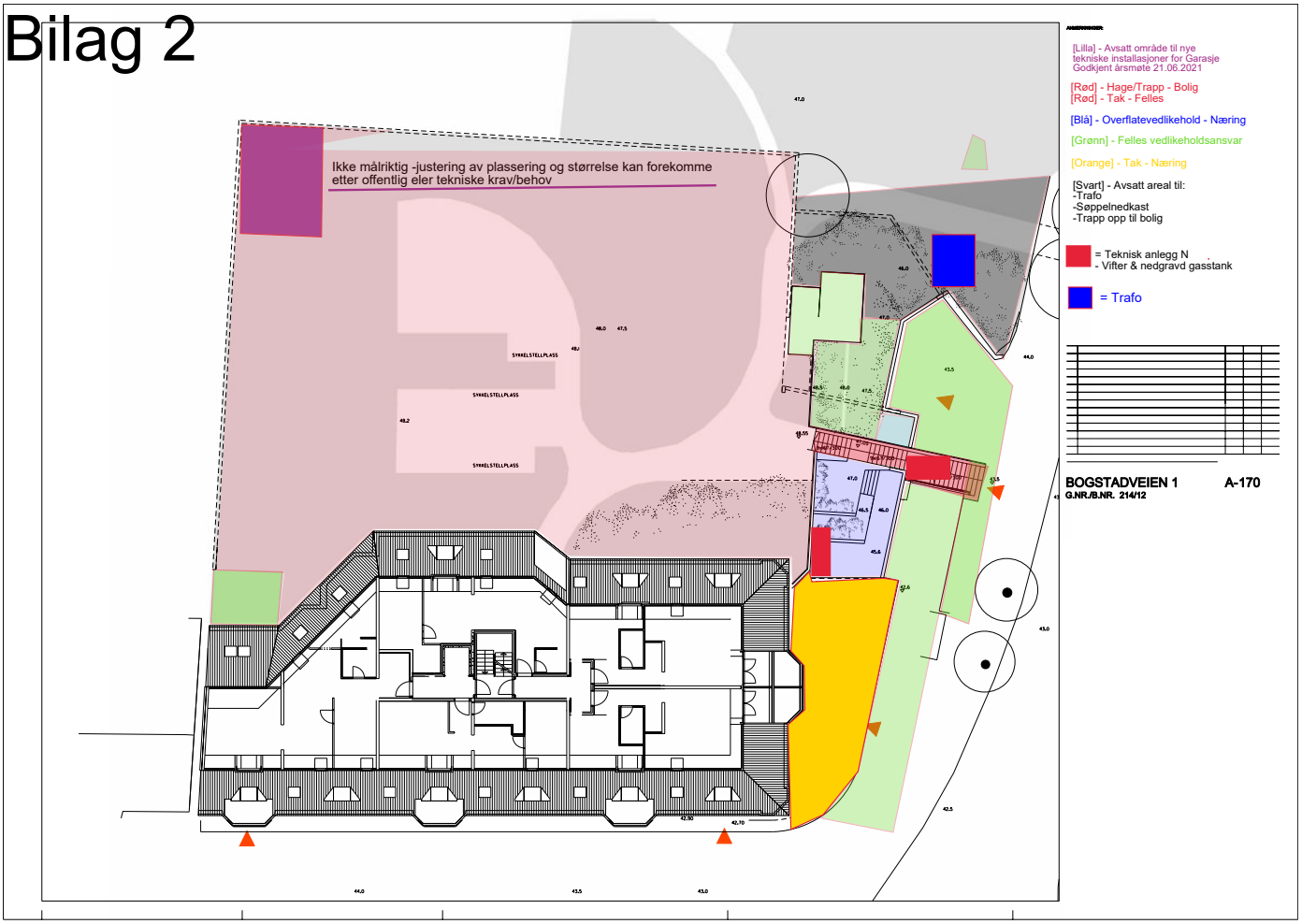


Poppe, Petter Andreas

SIGNICAT

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

Bilag 2


Ikke målriktig -justering av plassering og størrelse kan forekomme etter offentlig eler tekniske krav/behov
[Lilla] - Avsatt område til nye tekniske installasjoner for Garasje Godkjent årsmøte 21.06.2021
[Rød] - Hage/Trapp - Bolig
[Rød] - Tak - Felles
[Blå] - Overflatevedlikehold - Næring
[Grønn] - Felles vedlikeholdsansvar
[Orange] - Tak - Næring
[Svart] - Avsatt areal til:
-Trafo
-Søppelnedkast
-Trapp opp til bolig
= Teknisk anlegg N
- Vifter & nedgravd gasstank
= Trafo
BOGSTADVEIEN 1
G.NR./B.NR. 214/12
A-170

Bilag 3



FASADE MOT SV



FASADE MOT SØ

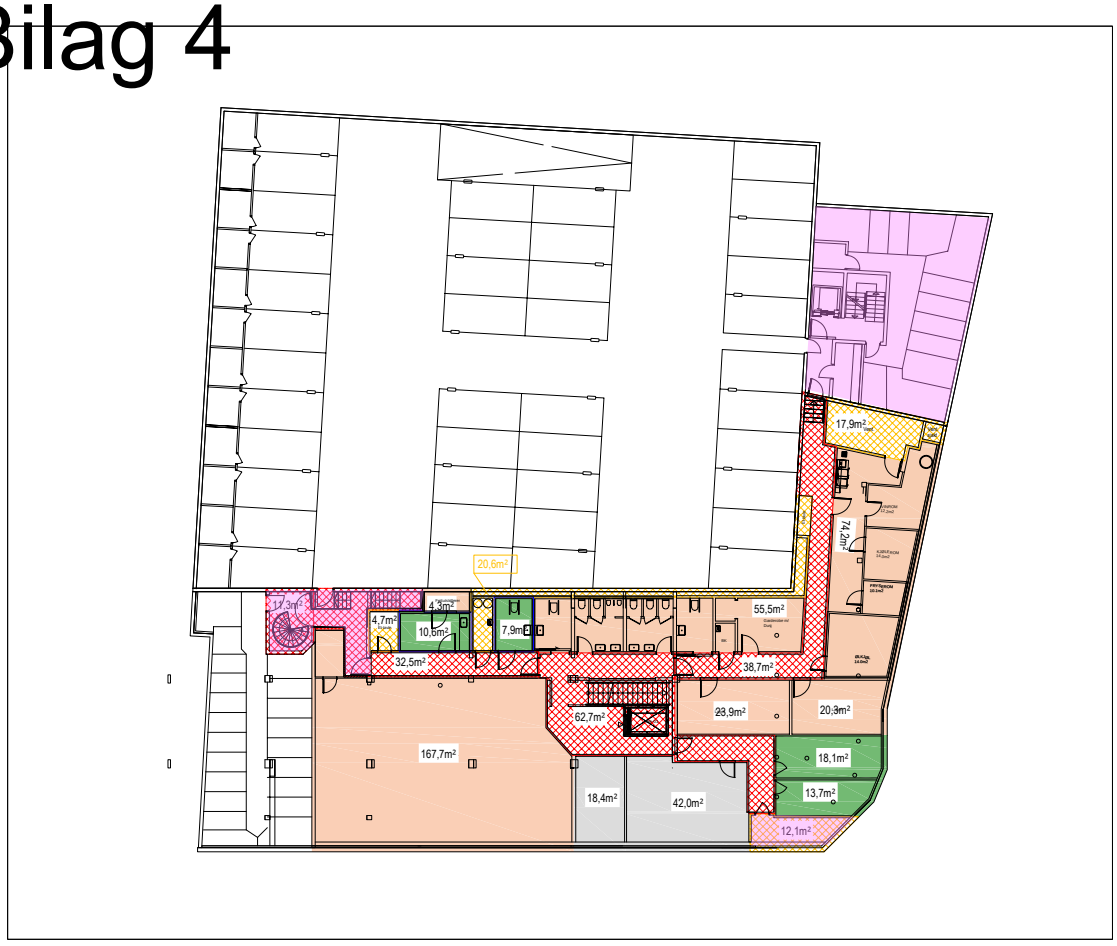
[Rød] - Skiltramme til næring

[Grønn] - Fasade - felles ansvar

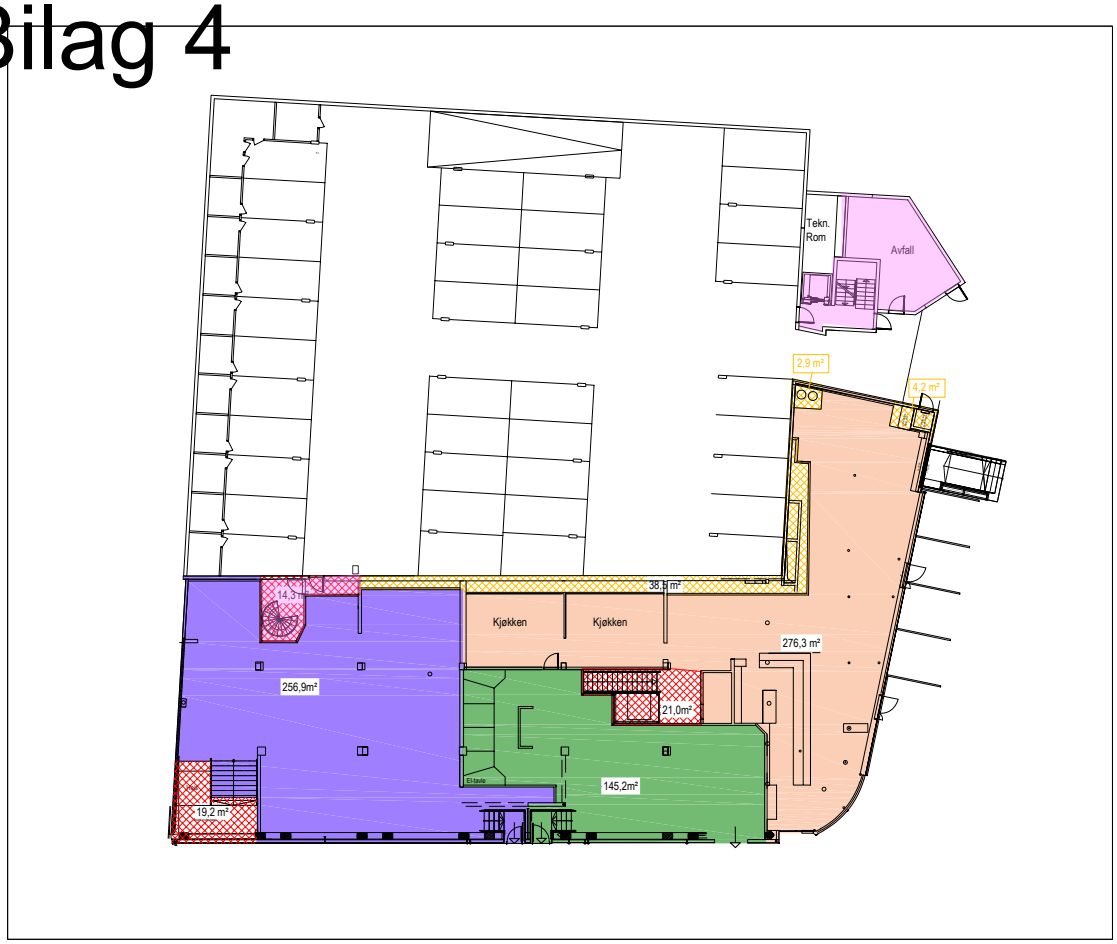
[Lille] Fasade - Garasje

[Blå] Eksisterende skilt Garasje under bremmen
& nytt skil Garasje/lading over bremmen

Bilag 4

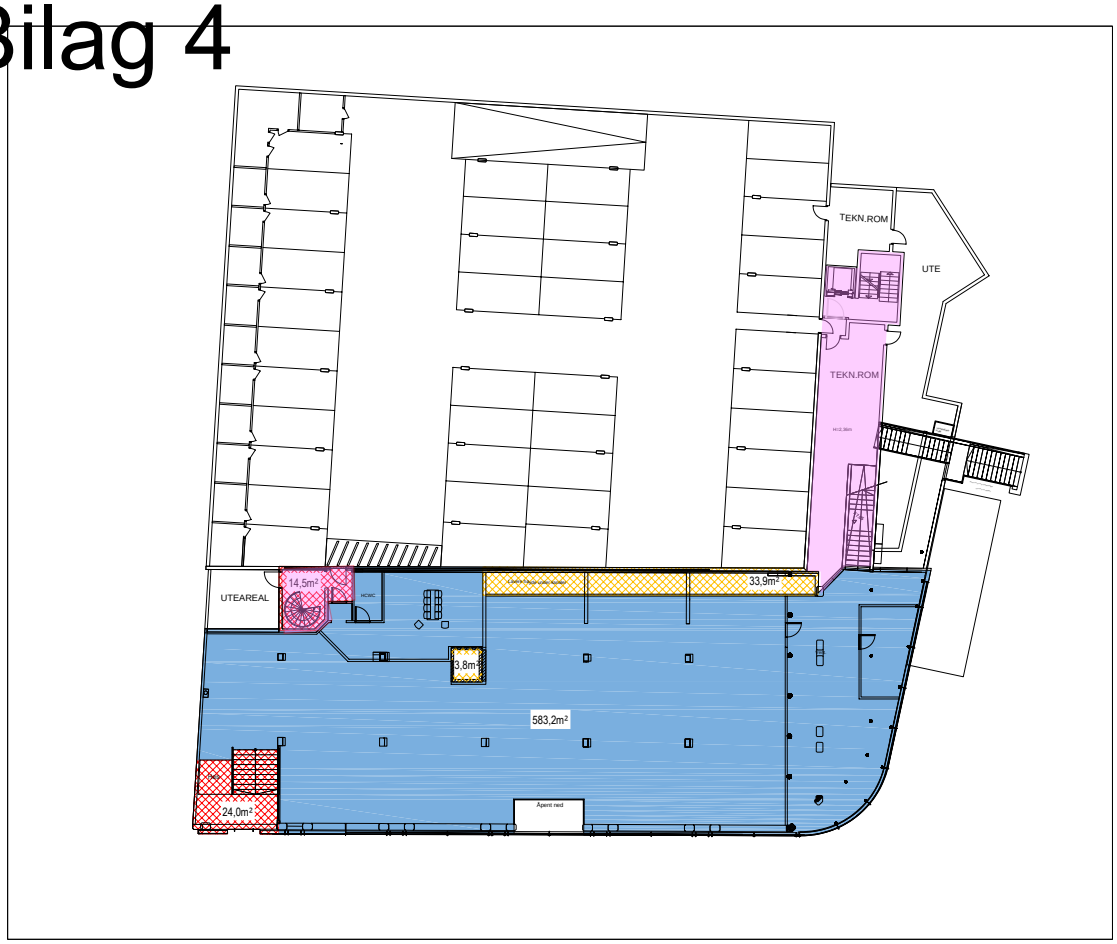

[Rosa]=Felles vedlikeholdsansvar
17,9m²
74,2m²
20,6m²
17,3m²
4,3m²
4,7m²
10,6m²
7,9m²
55,5m²
32,5m²
38,7m²
62,7m²
28,9m²
20,3m²
167,7m²
18,1m²
13,7m²
18,4m²
42,0m²
12,1m²

Bilag 4



[Rosa]Felles vedlikeholdsansvar

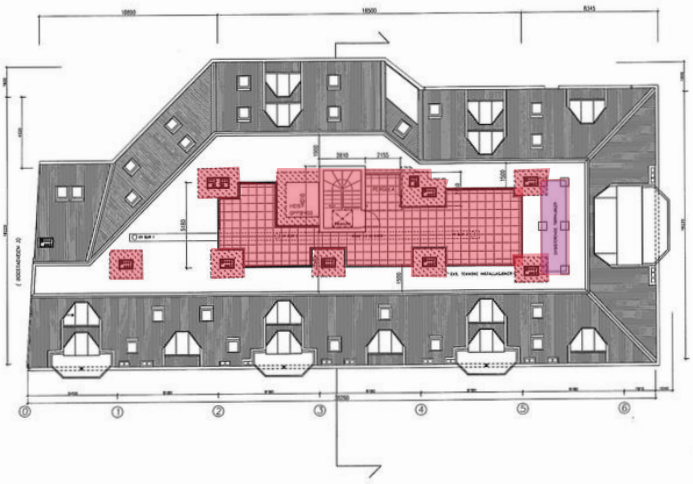
Bilag 4



[Rosa] - Felles vedlikeholdsansvar

Bilag 5

[Rød] - Bolig har vedlikeholdsplikt for terrassen på taket, og ventilasjonsutkast
[Lilla] - Næring har vedlikeholdplikt for teknisk anlegg plassert opp på taket
Sameiet har ansvar for tak, takvindu og overbygde balkonger



SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

TAKTERRASSE

HILLE·MELBYE

TAKPLAN

Kontr.	Fil: G:\3737\R.sakinod\Enkle tilbak\Tegninger\Plan-snitt-fasader.dwg		
Tegn. TTJ	Mål 1:200	Dato 07.05.06	
Saksnr. 3737-00	Tegn.nr. A301	Rev. -	

HUSORDENSREGLER
FOR
BOGSTADVEIEN 1
Sist endret på ordinært sameiermøte 18.05.2021
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 04.01.2024

1. - INNLEDNING:

1.1 Sameierne og beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2 Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter, plikter til å innta selskapets husordensregler som et vedlegg til leiekontrakten, samt bestemmelsen i vedtektenes §14 og §15

2. - FELLESAREAL:

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst
(hovedinngangsdøren og dører inn til garasjeanlegget).

2.2 «Utvendig trapp ved garasjen skal kun brukes av bolig, og fungere som en rømningsvei for næring. Den ikke skal benyttes som adkomst for ansatte i de virksomheter som N leier ut til.

2.3 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgården og foran hovedinngangen. Bruk utplassert askebeger ved søppelsjakten.

2.4 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. All grilling på utendørs fellesareal skal foregå på brosteinene.

2.5 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.6 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i den blå papirbeholderen vis à vis postkassene, eller helst i papp/papircontainer i søppelrommet.

2.7 Fellesarealene skal ikke benyttes som lagringsplass. Sko, paraplyer, søppelposer etc skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene. Hensetting av gjenstander skal ikke forekomme i lengre tid enn maks 1 time. Kostnader knyttet til fjerning av hensatt avfall eller gjenstander vil bli belastet den aktuelle seksjonseier.

3. - BALKONGER:

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser.
Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede i bakgården.

3.3 Det er forbudt å grille med kull/engangsgrill på balkongene.

3.4 Hver eier av balkongene har ansvaret for selv å måke snø og rense sluk slik at vann ikke samler seg på balkongene med de farer det er for lekkasjer. Ved lekkasjer grunnet at eier ikke har gjort sin plikt, er eieren selv ansvarlig for de materielle skader som måtte oppstå.

4. - LEILIGHETER:

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

4.2 Seksjonseier plikter å la alt arbeide i leiligheten som krever autorisasjon, f eks rørlegger arbeide, arbeide med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærende konstruksjoner, bli utført av autoriserte foretak med Ansvarsforsikring. Dokumentasjon for ansvarsforsikring skal innhentes før arbeidet igangsettes.

4.3 Bygningsmessige skader som oppstår i leilighetenes boareal (innenfor leilighetenes entredør inkl leilighetenes terrasse) dekkes av sameiets forsikringsselskap så langt det følger av forsikringsvilkårene. Seksjonseier dekker egenandelen dersom skaden skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet frå seksjonseier eller dennes leietaker.

5. - RO OG ORDEN:

5.1 Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i stort omfang. Det er spesielt basslyd som bærer og forplanter seg i bygget. Skal man invitere til fest, er det god skikk å varsle sine naboer på forhånd.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc, tillates ikke før kl. 08:00 og ikke etter kl 20:00 mandag til og med torsdag.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc, tillates ikke før kl. 08:00 og ikke etter kl 18:00 fredag og lørdag.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc tillates ikke på søn- og helligdager.

Seksjonseiere som planlegger å utføre støyende arbeider, plikter å informere styret i god tid, slik at beboerne gjennom oppslag kan bli varslet innen rimelig tid.

5.2 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i korridorene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene. Under trappen er det kun tillat å parkere barnevogner.

Kostnader til oppretting av skader på fellesarealer, eller rengjøring ved tilgrising som følge av festing eller annet, vil bli forlangt dekket av eier og/eller beboeren.

5.3 Beboere plikter å verne om planter, plener og andre ytre anlegg.

6. - SKILT/MERKING:

6.1 Ønsket navn på portåpnerdisplay ved inngangsdør meldes til styret. For å få tilgang til å benytte appen «Defigo» for fjernåpning av døren, må fullt navn, mobiltlf nr. og e-postadresse oppgis. Styret vil også besørge skilt til postkassen.

7. - ANTENNE / NETTILKOBLING:

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles kabeltvanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. - SØPPEL:

8.1 All søppel skal pakkes godt inn og kastes på anvist plass. Det er **ikke tillat** å oppbevare søppel ute i gangene over natten. Kartonger, papir o.l. må brettes, bindes skikkelig sammen og legges i containerne i søppelrommet (dør til søppelrommet åpnes med adgangskort). Det må ikke kastes lettantennelig eller lett knuselig avfall gjennom sjakten. Pizzakartonger skal kastes i papp/papircontainer i søppelrommet.
Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Flasker og glass skal kastes i egne containere for dette formål. Slike containere står utplassert bl.a. ved Bislett, i krysset Oscars gate/Hegdehaugsveien og ved Underhaugsveien 15 (ca. 50 m fra søppelrommet vårt).

8.3 Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall, må beboerne selv besørge bortkjørt. Mellomlagring av f. eks. byggematerialer og byggeavfall tillates ikke på sameiets fellesarealer, hverken ute eller inne. Beboere som flytter ut er forpliktet til selv å fjerne alt som skal kastes. Søppel og gjenstander som står igjen på fellesarealene etter utflytting, vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

8.4 Det er ikke tillatt å kaste husholdningsavfall i avfallsdunken ved inngangsdøren.

9. - BOD:

9.1 Hver seksjon skal ha fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og å holde boden låst. Eventuelt skifte av låssylinder i boddører som har sylinderlås, må gjøres i samråd med styret. Hengelåser er det opp til den enkelte å anskaffe selv.

9.2 Det er ikke tillatt å sette gjenstander utenfor bodene eller andre steder i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

10. - SYKLER / SPARKESYKLER:

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å hensette sykler/sparkesykler i oppgangen. Sykler skal heller ikke låses til lyktestolper. Disse vil bli fjernet. Under trappen ved inngangen er det tillatt å parkere **kun** barnevogner.

10.2 Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler på sameiets fellesarealer, hverken ute eller inne

11. - DYREHOLD:

11.1 Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere.

11.2. Lufting av hund skal skje utenom gangveiene og garasjen. Lufting av hunden må skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for barn.

11.3 Katter må ikke under noen omstendighet slippes løs på eiendommen.

12. - TRYGGHET:

12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdøren aldri blokkeres i åpen stilling. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget.

12.2 Alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og ett stk. brannslukningsapparat ABE kl 3 (6kg). Den enkelte seksjonseier plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand. Dette gjelder også om boligen er utleiet.

13. - MELDEPLIKT:

13.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadeomfanget begrenses og utbedringer kan foretas så raskt som mulig.

14. - INNFLYTTINGSGEBYR:

Seksjonseier må betale et innflyttingsgebyr ved innflytting i leiligheten i forbindelse med kjøp, og tilsvarende ved skifte av leietagere. Innflyttingsgebyret er pt. Kr 1.000,00

15. - TAKTERRASSEN:

Sameiets styre utpeker en som er ansvarlig for å holde et oppsyn med takterrassen. Vedkommendes kontaktopplysninger vil stå på oppslagstavlene i oppgangen. Takterrassen vil være stengt i vintersesongen, etter styrets bestemmelser.

Ved bruk av takterrassen gjelder følgende regler:

15.1 Rydd og vask etter bruk.
15.2 Ikke kast ting utenfor gjerdet.
15.3 Du er ansvarlig for dine gjester.
15.4 Benytt askebeger.
15.5 Mellom kl. 23:00 og 08.00 vil terrassen være stengt.
15.6 Takterrassen er for alle. Vis hensyn, bl.a. ved røyking og bruk av musikk.
15.7 Tøm søppel og askebeger etter deg.
15.8 Det er ikke tillat å grille på takterrassen.
15.9 Personer som utfører hærverk på møbler er erstatningspliktige.
15.10 Kostnader ved tilkalling av vekter vil bli belastet arrangøren.

Takterrassen er til enhver tid kameraovervåket.

16. - DUGNAD:

16.1 Sameiermøtet har bestemt at det, for å holde felleskostnadene nede og for å fremme et godt sosialt miljø i sameiet, skal holdes to dugnader årlig. Det forventes at seksjonseier stiller selv, eller med en representant. Seksjonseiere som deltar vil bli belønnet med kr. 200,- pr dugnad.

17. – DISPENSASJONER

17.1 Sameiet ved styret kan gi dispensasjoner fra husordensreglene.

Kjære seksjonseier av Sameiet Bogstadveien 1

I dette brevet finner dere praktisk informasjon om sameiet. Vi ber om at utleiere legger ved denne informasjonen med leiekontrakten

Adgangskontroll / Porttelefon

Sameiet bruker DEFIGO-adgangskontroll som administreres gjennom en mobilapplikasjon for smarttelefoner eller nettbrett. Defigo-appen kan lastes ned fra enten "App Store" eller "Google Play". Registrerte brukere vil kunne benytte appen for nøkkelfri tilgang til inngangsdøren. Appen fungerer også som porttelefon, slik at man kan se hvem som ringer på og åpne inngangsdøren for besøkende. For å få tilgang til appen, trenger vi følgende opplysninger:

1. **Leilighetsnummer / Seksjonsnummer:**
2. **Fullt navn på beboere i leiligheten:**
3. **Telefonnummer:**
4. **E-post:**
5. **Navn som skal vises på ringetablået:**

Postkasseskilt

Styret vil kontinuerlig lage navneskilt for postkassene. Vi ber om at dere fyller ut hvilket navn dere ønsker på skiltet. Fornavnet forkortes til en bokstav, som vist i eksempelet: O. Nordmann.

Postkasseskiltene blir bestilt fra en ekstern leverandør, og sendes til beboer per post.

Navn på postkassen:

Internett og TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Global Connect for 100 Mbit fibernett, som dekkes gjennom felleskostnader. Ved behov for høyere hastighet, må dere kontakte Global Connect direkte. For de som ønsker lineær TV, må dette ordnes individuelt. Ta kontakt med RIKS-TV for tilbud.

Adgangskort

Adgangskort brukes for hoveddør, søppelrom, takterrasse, bodrom og inngang til trappehuset i garasjen. For bestilling av flere adgangskort, må seksjonseieren ta kontakt med forvalter. Bestillinger sendes via e-post til forvalter. Kun seksjonseier kan bestille adgangskort.

Hensatte gjenstander i fellesareal / blokkere inngangsdøren

På grunn av brannsikkerheten og krav til åpne rømningsveier i bygget, må det ikke plasseres gjenstander i ganger og/eller fellesareal. Inngangsdøren må ikke blokkeres eller holdes i åpen posisjon da dette utløser en alarm hos vaktselskapet. Ved brudd på bestemmelsene vil sameiet viderefakturere kostnader ved fjerning av de hensatte gjenstandene. Sameiet vil også viderefakturere gebyret fra vaktselskapet. Fakturaen viderefaktureres seksjonseier.

Forvalter / Kontaktperson

Raymond Grimelid er forvalter for sameiet og tar imot henvendelser fra seksjonseiere. Raymond er tilgjengelig for alt fra praktiske spørsmål til å hjelpe med å forstå retningslinjer.
Kontakt Raymond via e-post fortrinnsvis (rg@mdat.no), men ved hastende tilfeller svarer han også på telefonen eller ringer tilbake om du legger inn en beskjed (479 59 896).

Med vennlig hilsen,
Styret

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SAMEIET BOGSTADVEIEN 1
v/Sebra Forvaltning, Gladengveien 1
0661 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.05.2025
SVEIN ERIK AMUNDSEN	202458573 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BOGSTADVEIEN 1	Søker:	VITREO AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Fasadeendring

Rammetillatelse - Bogstadveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendring og endring av bakgårdsareal, som vi mottok 19.07.2024. Søknaden er komplettert 27.03.2025.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen.

Det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter fasadeendringer mot gaten, samt oppgradering av bakgårdsplassen i Bogstadveien 1. Oppgraderingen omfatter:

- Riving av eksisterende påbygg i bakgården
- Gjenoppføring av heis- og trappehus og nettstasjon
- Oppgradering av uteområdet i bakgården
- Etablering av pergola og sykkelparkering
- Flytting av eksisterende trapp og tilpasning av terrenget

Plangrunnlaget for eiendommen

Deler av eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg nåværende, og deler er avsatt til bebyggelse og anlegg (utviklingsområde strøksgate) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Deler av eiendommen er regulert til følgende formål:

- lokale torg og møteplasser i kommunedelplan for Oslo, KDP-17, vedtatt 22.04.2009
- boligbebyggelse i detaljregulering for Bogstadveien 1, S-4775, vedtatt 07.05.2014
- fortau i reguleringsplan for Bogstadveien og Hegdehaugsveien, S-4451, vedtatt 10.06.2009
- spesialområde bevaring i reguleringsplan for Underhaugsveien 15, S-4309, vedtatt 24.04.2007
- boligbebyggelse og fortau i detaljregulering for adkomst til parkeringshus i Bogstadveien 1, S-4773, vedtatt 07.05.2014

Tidligere reguleringsplan for størstedelen av kvartalet begrenset av Sporveisgata - Pilestredet - Underhaugsveien og Bogstadveien, S-1597, vedtatt 25.11.1969 er i sin helhet opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Hensynsoner og temakart

H190_1: hvor det ikke tillates sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter, jf. kommuneplanen § 14.2

H390: hvor det er påvist eller mulig forurenset grunn, slik at grunnen skal undersøkes ved ev. arbeider i grunnen jf. kommuneplanen § 14.5. En eventuell tiltaksplan for forurenset grunn vil bli behandlet av oss. Behandlingsfristen er 4 uker.

Nabosamtykke

Tiltaket omfatter etablering av lette konstruksjoner som pergola, samt terrengendringer nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Ansvarlig søker har innhentet samtykke fra eier av gnr. 214, bnr. 364 for både etablering av pergolaen og de nødvendige terrengtilpasningene knyttet til trappene i området. Plan- og bygningsetaten godkjenner plasseringen av tiltaket, jf. pbl. § 29-4.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for

kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Plan- og bygningsloven om visuelle kvaliteter § 29.2 bestemmer at: Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sin funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Tiltakshaver ønsker i hovedsak å oppgradere dagens parkeringshus, bakgårdsareal og trappeløsning da dagens utforming fremstår som fremmed og uryddig. Den nye fasaden på eksisterende garasjeanlegg er prosjektert med pleksiglass som kan lyssettes på baksiden. Fargepaletten er valgt slik at den tilpasses garasjen, leilighetsbygget og utearealene. Fasadene rundt det eksisterende heishuset og nettstasjonen foreslås med samme materialitet og fargepalett.

Plan- og bygningsetaten vurderer at da det nye heishuset og nettstasjonen erstatter det eksisterende med samme plassering og volum, påvirker det lite den allerede etablerte strukturen i bakgårdsrommet. Vi er positive til at fasaden oppgraderes og får et ryddig uttrykk. Etaten mener at tiltaket er prosjektert slik at det har gode visuelle kvaliteter i forhold til seg selv og til sine omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Etaten legger til grunn at detaljprosjekteringen sikrer en god overgang mellom den eksisterende nabofasaden og eiendommen, for å skape et harmonisk uttrykk.

Utearealer

Etaten mener det er positivt at det prosjekterte bakgårdsrommet introduserer et større areal med grønne flater, sitteområder, en boulebane, sykkelparkering og avgrensning ved hjelp av vegetasjon. Det er benyttet en kombinasjon av inngjerding og vegetasjon for å skape en trygg avgrensning mellom gate og eiendom. Vi legger vekt på at vegetasjon er brukt som et virkemiddel for å skape et grønt og estetisk uttrykk mot Underhaugsveien.

Etaten legger til grunn at utearealer er detaljprosjektert slik at det kan brukes av flest mulig på en likestilt måte.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav (TEK 17), jf. pbl. 29-4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med veglova § 29 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Ansvarlig søker opplyser at den nye fasaden blir prosjekter i samme fasadeliv som det eksisterende nabonæringslokalet og følger den eksisterende komposisjonen til næringslokalet. Tiltaket bidrar til at byggets fasade fremstår enhetlig og harmoniske.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 1980 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 11 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4 m, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Etaten legger vekt på at oppgradering av fasaden ikke endrer eksisterende trafikksituasjon og frisikt. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 11 ,3 meter fra midten av kommunal vei.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458573			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	08.01.2025	12/10
Landskapsplan	L101	16.12.2024	12/11
Plan 2 etasje	A20-1	08.01.2025	12/14
Fasade øst	A40-2	08.01.2025	12/17
Fasade sør	A40-1	24.03.2025	15/3

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202458573

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
990379386 BAR BAKKE LANDSKAPSARKITEKTER AS	PRO - uteområder,herunder også åpen, naturbasert overvannshåndtering, tkl.2
922224463 VAVISJON AS	PRO - PROavlukket overvannshåndtering , tkl.2
997871073 VITREO AS	PRO - Arkitekturprosjektering , tkl.1
997325230 VSO Consulting	PRO - Geoteknikk: erklæringen gjelder kun ansvar for oppsummering av antatt grunnforhold, samt vurdering av stabilitet ifølge NVE veiledninger som ble presentert i VSO sitt notat av 3. juli 2024. Ansvaret gjelder ikke annet geoteknisk prosjektering., tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
    - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor

ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
    - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen
    - Forurenset grunn kan omfattes av flere ansvarsområder og det må derfor tydelig fremgå av gjennomføringsplanen hvilket foretak som tar på seg ansvaret for forurenset grunn. For eksempel: Gravern AS UTF landskapsutforming (inkl. forurenset grunn)

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
    - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

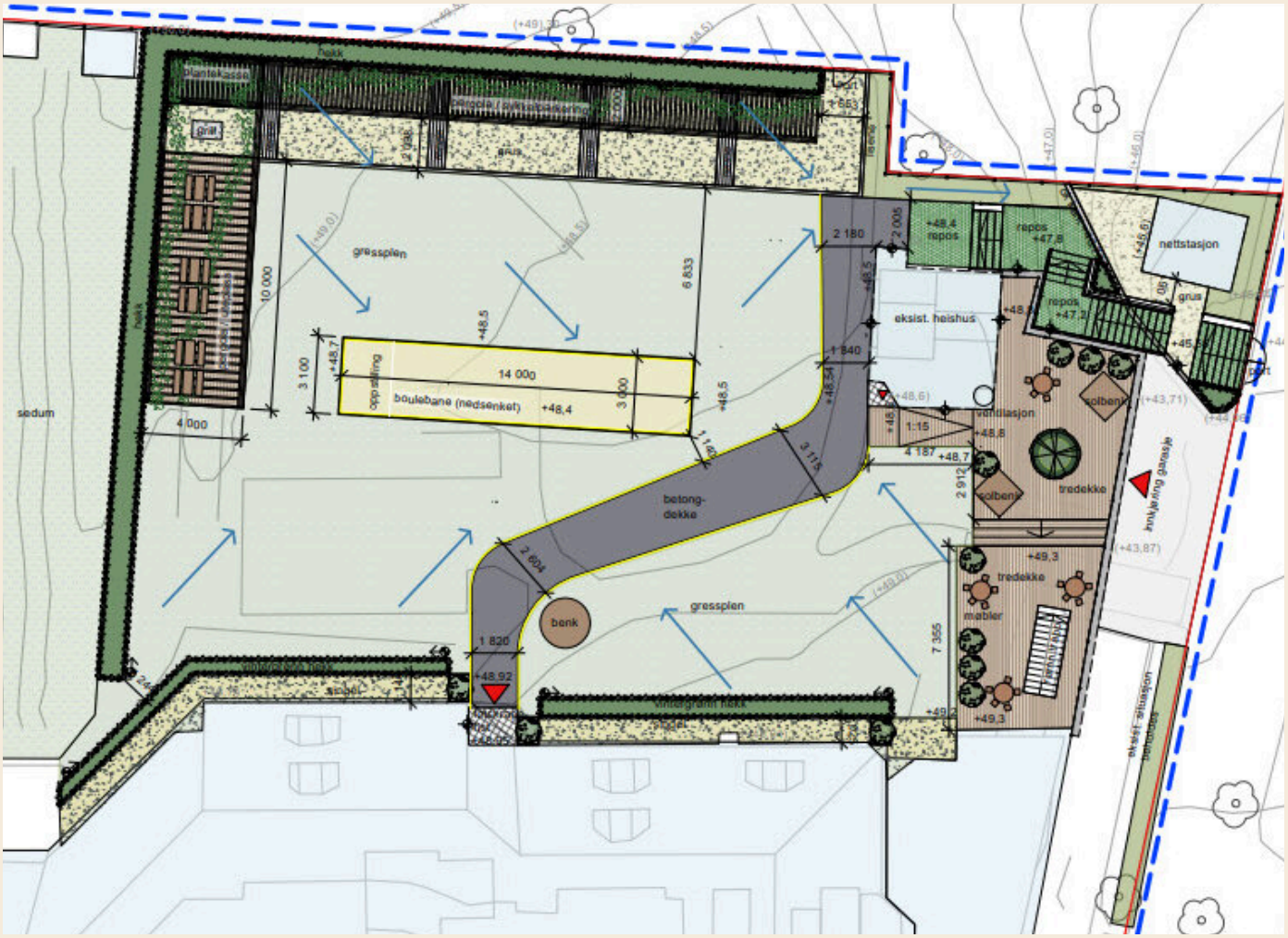
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

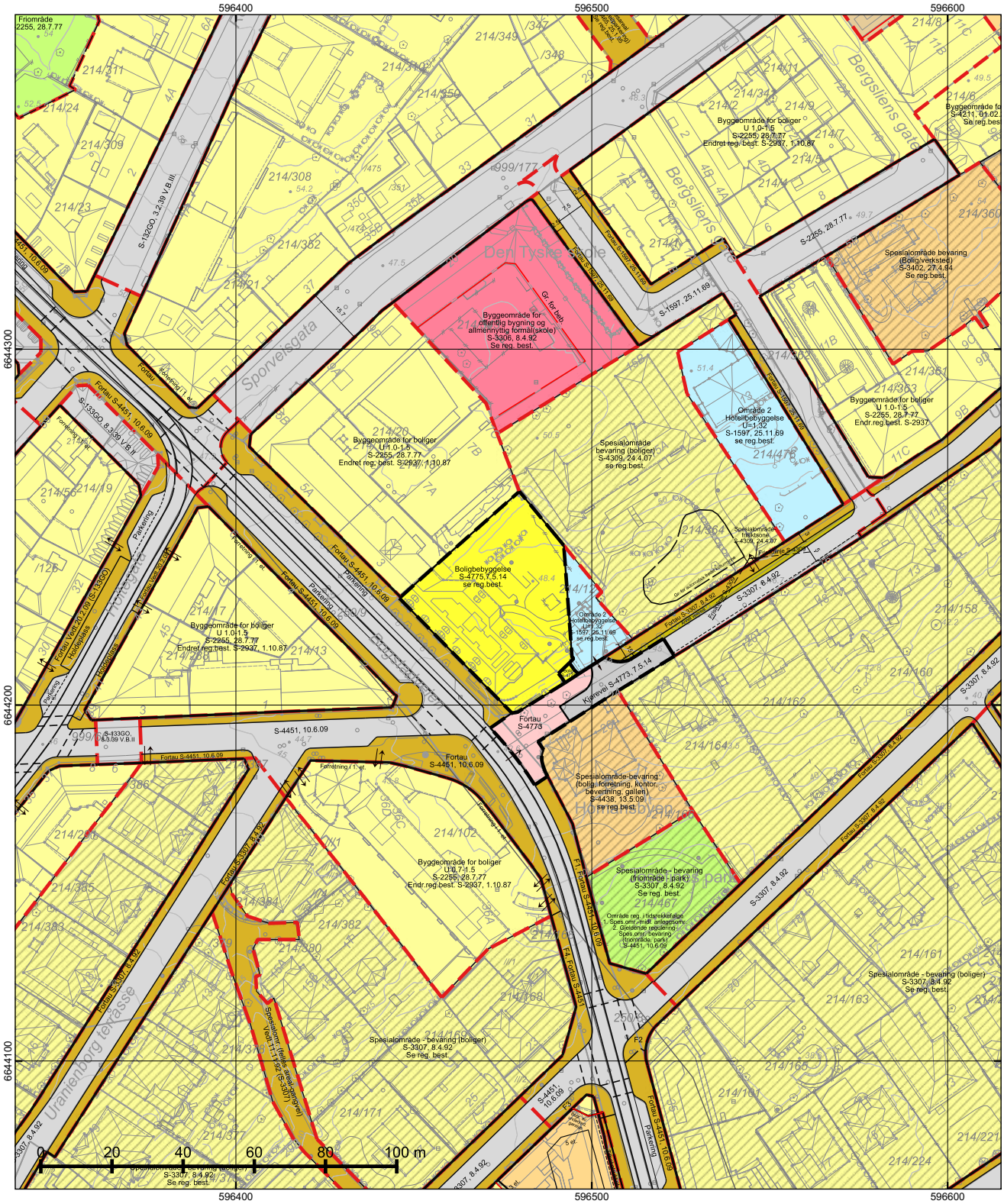
Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
VITREO AS, Gladengveien 3B, 0661 OSLO

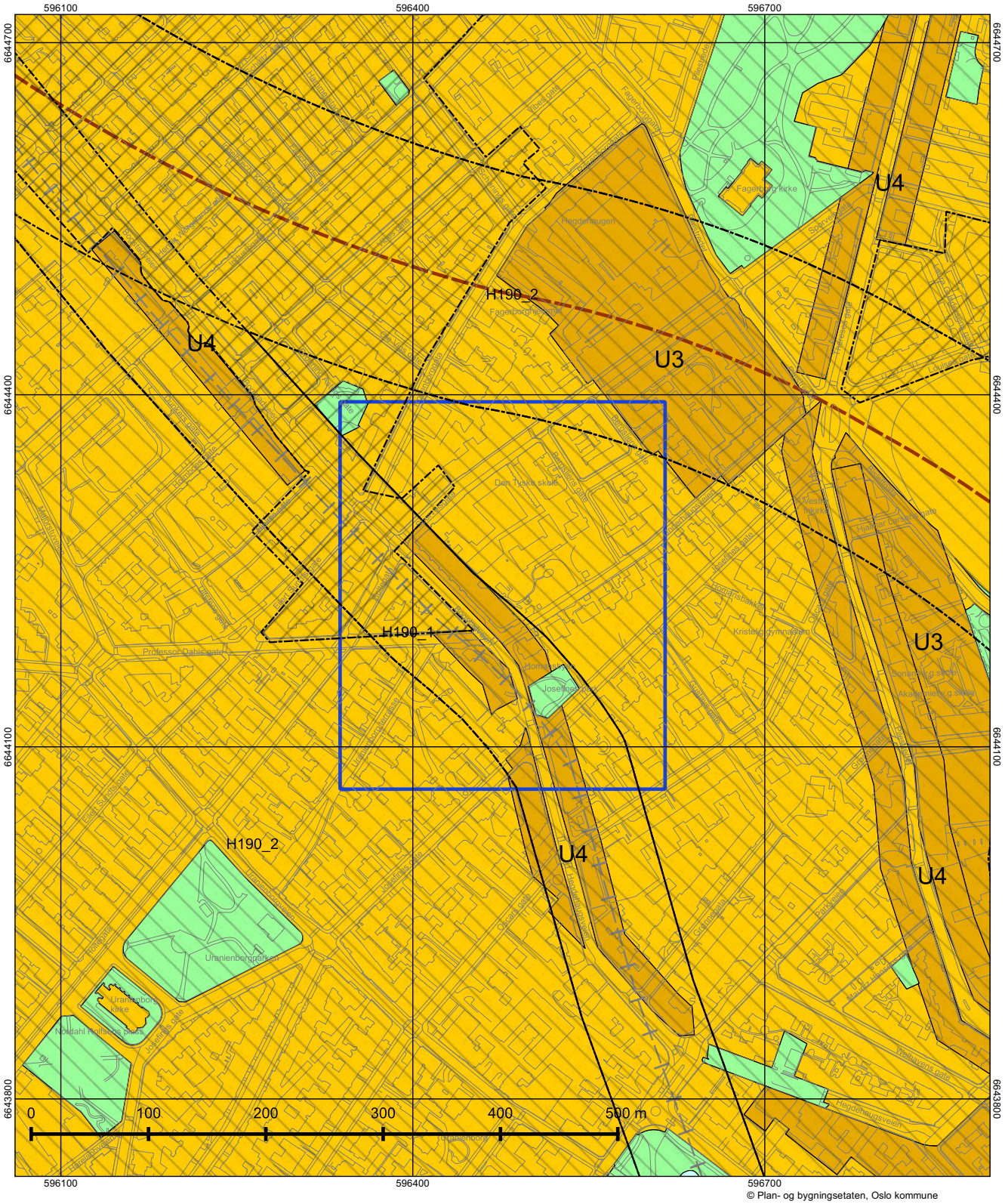

gressplen
10 000
6 833
2 180
2 005
+48,4
repos
+47,8
nettstasjon
eksist. heishus
+47,2
grus
3 100
+48,7
oppstilling
14 000
boulebane (nedsenket)
+48,4
3 000
+48,5
1 840
sedum
4 000
1:15
+48,8
4 187
+48,7
2 912
kolbenk
tredekke
betong-
dekke
3 118
2 604
benk
1 820
+48,92
gressplen
7 355
møbler
+49,3
+43,87
eksist. situasjon
adkomst


BILPLEIE
BILDELING
ELBIL LADING
PARKERING
TESLA
Tesla Superchargers


596400
596500
596600
6644300
6644200
6644100
Den Tyske Skole
Byggeområde for offentlig bygning og allmennyttig formål(skole) S-3306, 8.4.92 Se reg. best.
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg best. S-2937
Område 2 Hotellbebyggelse (U=1.32) S-1597, 25.11.69 se reg.best.
Spesialområde bevaring (Bolig/verksted) S-3402, 27.4.84 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (boliger) S-4309, 24.4.07 se reg.best.
Boligbebyggelse S-4775,7.5.14 se reg.best.
Spesialområde-bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, gallen) S-4438, 13.5.09 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (fnområde - park) S-3307, 8.4.92 Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3307, 8.4.92 Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3307, 8.4.92 Se reg. best.
Spesialområde bevaring (boliger) S-3307, 8.4.92 Se reg. best.
Spesialområde frikstsone S-4309, 24.4.07
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.7-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Område reg. i tidsrekkefølge: 1. Spes.omr.midl. anleggsomr. 2. Gjeldende regulering - Spes.omr. bevaring (fnområde, park) S-4451, 10.6.09
Sporveisgata
Uranienborg terrasse
Bergsliens gate
Hjørnebyveien
Kjølnesveien
Parkering
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4773
Fortau S-3307, 8.4.92
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451, 10.6.09

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158925/86534210
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534210
Deres ref: 9258239

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 12.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 12.

GNR. 214 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1917.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2307 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

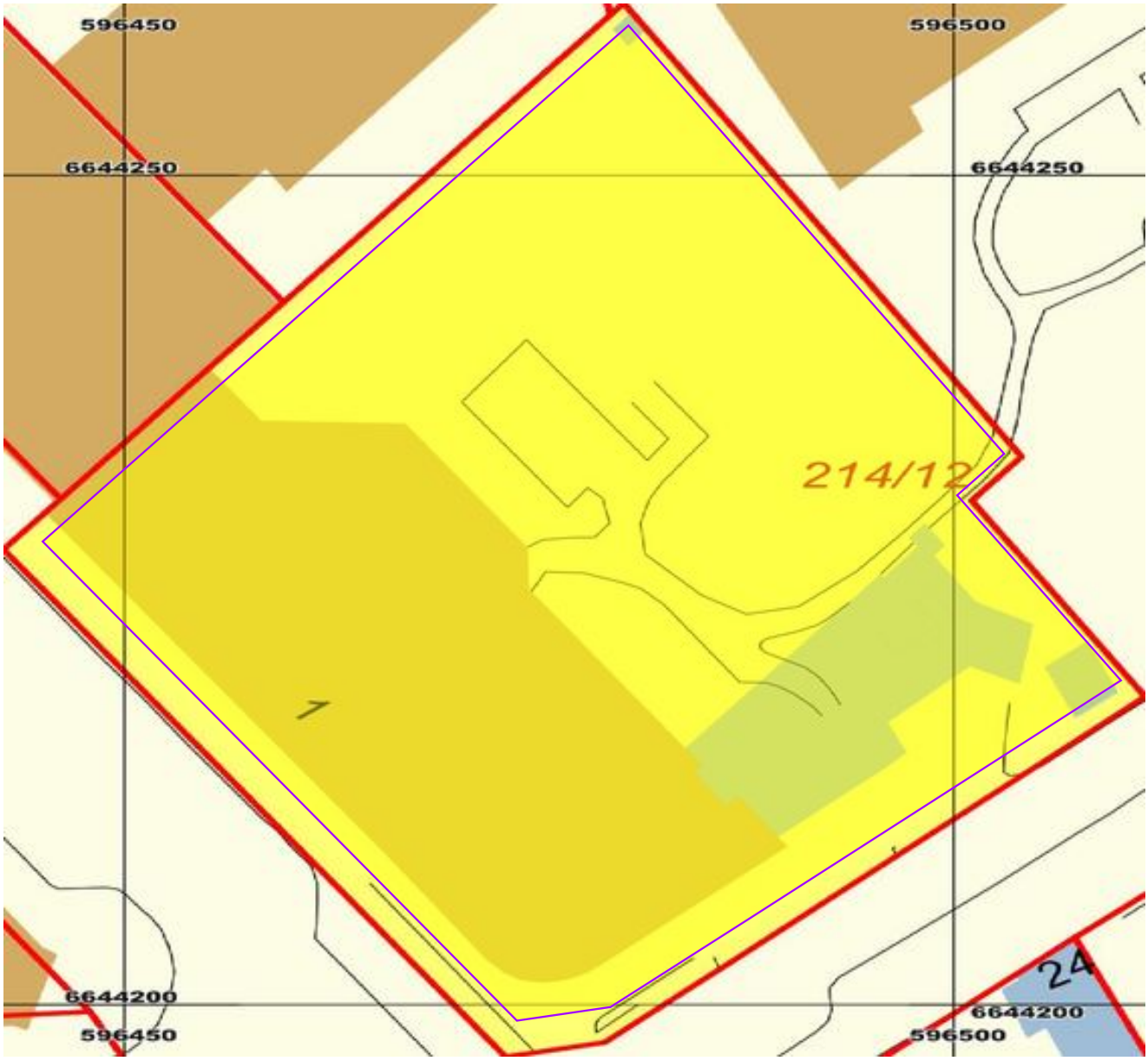
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4775

BOGSTADVEIEN 1. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 07.05.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201204123
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOGSTADVEIEN 1 GNR. 214 BNR. 12.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på kart merket OIS-201204123 datert 09.04.2013.

§ 2 Arealformål
Området er regulert til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse

§ 3
Nybygg kan oppføres i maksimum etasjeantall som angitt på plankartet.

§ 4
I bebyggelsen kan det tillates innpasset forretninger i 1. etasje og underetasje mot Bogstadveien og Underhaugsveien.

§ 5
Maksimum utnyttelsesgrad skal være 1,5.

§ 6
På egen tomt skal det anordnes underjordisk parkering etter normen 0,7 – 0,9 plasser pr. leilighet og 2 plasser pr. 100 m² forretning pluss plass for varelevering. *Overskytende parkeringsplasser tillates benyttet til allmenn kortidsparkering.*

§ 7
Atkomst for nødvendig varelevering kan skje fra Bogstadveien, forutsatt at varebilene kan snu på egen grunn.

§ 8
I forbindelse med byggemelding må det gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at de strengeste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 vedrørende trafikkstøy tilfredsstilles.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.05.2014 sak 103. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.05.2014

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-4309

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Underhaugsvn. 15, Majorstua som omreguleres fra byggeområde for hotell/herberg til: Spesialområde - bevaring (bolig), Spesialområde - frisiktsone ved vei.

Vedtaksdato: 24.04.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200502858
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502858

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UNDERHAUGSVEIEN 15, Gnr. 214, bnr. 364

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. OP3-200502858 og datert 24.01.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (bolig)
- Spesialområde - frisiktsone ved vei

§ 3. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise arealer for lek, utforming av bakgård med avgrensning mellom parkeringsarealer og rekreasjonsarealer. I bakgård skal eksisterende trær sikres beholdt og erstattes ved eventuell fjerning. Byantikvaren skal uttale seg til planen med hensyn til det bevaringsverdige hageanlegget.
Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 4. Leilighetsfordeling
Maks 40 % 2-roms
Min 45 % 3- roms
Min 15 % 4-roms eller større

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst i første og andre etasje.

§ 5. Spesialområde – bevaring (bolig)
Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates bare ombygd, eller modernisert, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner.

Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller lignende. Underbygging av eksisterende bebyggelse for garasjer eller lignende tillates ikke. Eksisterende bestand av eldre trær skal bevares.

Hagene og utearealet skal søkes best mulig bevart eller ført tilbake til tidligere tilstand. Når varige endringer ved hageanleggene aktes foretatt, skal Byantikvaren underrettes og avgi uttalelse.

Innenfor grense for automatisk fredet kulturminner skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer de automatisk fredete kulturminnene.

§ 6. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 9. Parkering
Parkeringsdekningen for boliger skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Parkering tillates anlagt på terreng med inntil 19 plasser, hvorav minimum 16 plasser skal anlegges i nord. Parkeringsanlegget skal gis et grønt preg.
Øvrige plasser, iht. normen, skal være sikret i umiddelbar nærhet før rammetillatelse kan gis.

§ 10. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 11. Miljøforhold
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

Oslo

S-1597

Endret reguleringsplan for størstedelen av kvartalet begrenset av Sporveisgata - Pileskogen - Underhaugsveien og Bogstadveien.

Vedtaksdato: 25.11.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901444

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23286, 3970

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

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 I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STØRSTEDELEN AV KVARTALET BEGRENSET AV SPORVEISGATA - PILESTREDET - UNDERHAUGSVEIEN - BOGSTADVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og inndelt i 5 felter (områder) som inneholder tomter for boligbebyggelse og forretninger, hotell m.v.

§ 2. Det skal være 1 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. For hybelleilighetene skal det være 1 biloppstillingsplass for annenhver hybelleilighet.
Biloppstillingsplasser på terreng (gåplanet) tillates ikke. Parkering for reguleringsområdet skal skje i underjordiske garasjeanlegg.

§ 3. Den del av arealet som er ubebygd skal være fellesareal for området. Plan for fellesarealet må utarbeides og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
Nåværende trær mot Sporveisgata og i kvartalet for øvrig skal i størst mulig utstrekning bevares.
Der det er mulig skal garasjetakene gå i flukt med tilstøtende terreng, og det skal være grøntareal på garasjetakene.

§ 4. Gangveg fra Bogstadveien fram til Pilestredet skal avsluttes med trappeforbindelse fra øvre gåplan ned til fortauplanet i Pilestredet.

§ 5. Bebyggelsesplaner skal utarbeides for de enkelte områder og godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. I felt 5 på planen skal det innpasses boligbebyggelse for den sosiale sektor (trygdeboliger).

§ 7. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune til anvendelse.

Oslo

S-4773

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Underhaugsveien. Adkomst til parkeringshus i Bogstadveien 1 som reguleres til: - bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse. - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau.

Vedtaksdato: 07.05.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200900687
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900687

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV UNDERHAUGSVEIEN MOT HEGDEHAUGSVEIEN / BOGSTADVEIEN. ATKOMST TIL PARKERINGSHUS I BOGSTADVEIEN 1

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OIS-200900687 datert 03.07.2012, revidert 07.02.2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau

§ 3 Fellesbestemmelser
3.1 Atkomst
Det tillates opparbeidet avkjørsel for innkjøring fra Hegdehaugsveien / Bogstadveien over fortau som anvist på plankartet. Avkjørsel skal kun benyttes til innkjøring til parkeringsanlegg i Bogstadveien 1.

3.2 Utforming
Utforming av Underhaugsveien skal samordnes med løsninger for Hegdehaugsveien / Bogstadveien. Det tillates plassert møbler og utstyr for uteservering innen planområdet. Det skal sikres fri passasje for syklister og fotgjengere. Eksisterende trær skal bevares. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med Bymiljøetaten. Gaterommet skal søkes bevart ved at stakitter, hekker og lignende (innhenging) opprettholdes/gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Flombelysning er ikke tillatt.

Hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas ved at overflater på fortau utføres med fast og jevnt dekke. Overganger fra fortau til annet trafikkareal som forutsettes krysset skal utformes med skråplan og nedsenket kantstein. Hensyn til synshemmede bør ivaretas ved materialvalg og ledelinjer innenfor fortausarealet. Skilting må ikke bryte med strøkets karakter av boligbebyggelse i et bevaringsverdig miljø. Forslag til skilting skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

3.3 Utomhusplan
Detaljutformingen skal fremgå av utomhusplan som skal utarbeides i samråd med Byantikvaren og Bymiljøetaten. Utomhusplanen skal redegjøre for:
- Kjøreatkomst / kjøremønster fra Hegdehaugsveien / Bogstadveien.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.05.2014 sak 102. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.05.2014

Rune Raknes, bem.

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Anth. byg. vedt (Rec Aker) de 7 no 36-1916
Aktstyk 8-8-10-11

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.No. 37-1916.

Bilag 1

Ekspeditions-Dokument

angaaende [illegible] nr 5 i rekke 3)

paa gr.no. 47 br.no. 1 Østre Aker vand

tomt no. til gate no. II

Eier: Kristiania Kommune

Anmelder: ~~Arkitekt Aasheim~~ Murm. Thomas Pettersen

Indlevert 24 januar 1916 Attestert 27/28/2 11 / Ferd.dt. 31/1-1924

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 24 januar 1916.

[illegible]

Parcellen i kategori opmaalt
24 ds. 1916
Th. Gjerdrum

Ø. Sak 6297.

25-B. Tiltraadende bl. bygningschefen under henvisning til den paa situationsplanen (bilag 3) indlagte tomtinddeling som er godkjendt av regulæringskommisjonen paa betingelse av at tomtenes avstand fra bebyggelse til mindst 4 m. Ellers ingen opdeling av tomtene kan ikke vinde

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rådhusgaten 19 [illegible] OSLO

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Innredning rom på loft

Arbeidssted	Gnr.	Lnr
John Colletts alle' 13	**Gnr. 47, bnr. 229**	**79/4845**

Tiltakshaver
Arne Tollefsen
John Colletts alle' 13

Oslo 8

Ansvarshavende
Ing. Øyvind Eikvam
Enebakkveien 160

Oslo 6

78/10
Dato
23. august 1979

Det meddeles at anmeldt vist tiltak/igangsatt arbeid ikke funn noe hinder mot bruken til det byggetekniske forhold

Den kommunale myndighet

Byggesaksleder
O. Andersen

Ferdigattesten omfatter de byggetekniske forhold som saksbehandles av kontoret og gjelder ikke for installasjoner av sanitærutstyr, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

Antall

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AS Selvaagbygg
v/Per Wilhelmsen
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

KOPI

Dato: 23 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404444-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12
Søker:	SELVAAG EIENDOMSFORVALTNING AS	Adresse:	Postboks 113 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

(GJENOPPTAGELSE AV HENLAGT SAK – GAMMELT SAKSNR.: 85/4346)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av forespørsel fra utbygger.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

H.A. Rasch-Olsen
sidemannskontrollør

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Finans A/S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Bakke, Knut
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930004888	93/60360

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	25. november 1993

Arbeidssted : 214/0012 Bogstadveien 1
Byggherre : Selvaag Finans A/S, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes erklæring (anmodning om ferdigbesiktigelse) datert 05.08.93 om at arbeidene er ferdig, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Ioren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Finans A/S v/Odd Eide
Holmenveien 19

0374 OSLO

Myran, Eilert
c/o Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940016227	94/45775

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	16. august 1994

Arbeidssted : 214/0012 Bogstadveien 1
Byggherre : Selvaag Finans A/S v/Odd Eide, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: INNREDN.AV EKST.BYGG BOLIGER/FORR./GARASJ.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Viksjø, Helle Elisabeth
John Colletts alle 15

0852 OSLO

Løkke, Helge A.
Sofies gate 60

0131 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960017408	97/63943

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	28. oktober 1997

Arbeidssted : 047/0229 John Colletts alle 15
Byggherre : Viksjø, Helle Elisabeth, John Colletts alle 15, 0852 OSLO
Arbeidets art: LOFTSINNREDNING

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.3.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Piper kontrolleres av Feiervesenet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Øivind Rooth
Seksjonsleder

Tor Follinglo
Avd.ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB arkitekter AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 13.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201304930-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Bogstadveien 1 Holding AS c/o Basale AS	Adresse:	Postboks 5868 Sluppen, 7484 TRONDHEIM
Søker:	AMB arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING BOGSTADVEIEN 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Fasade mot Bogstadveien 2, som bygget.			5/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kile Stokholm Arkitekter AS
Postboks 6880 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 28 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200611520-8 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	212/12/0/0
Tiltakshaver:	Sealbay, c/o Selvaag Forvaltning	Adresse:	Postboks 524 Økern, 0512 OSLO
Søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6880 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE - BOGSTADVEIEN 1

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.2006.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO
firmapost@hilmel.no

Dato: 04 JUNI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200607881-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bogstadveien 1, v. Aleksander Frich	Adresse:	Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Bogstadveien 1 v/Aleksander Frich, Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kile Stockholm Arkitekter AS
St. Olavsplass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.02.2025
	202315474 - 8	Zeeshan Aziz	
	Oppgis alltid ved henvendelse		

Adresse:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BOGSTADVEIEN 1	Søker:	Kile Stockholm Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bogstadveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 28.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315474			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	27.09.2023	1/9
Fasader	E-01		1/11
Fasader	E-01		1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB ARKITEKTER AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 18.01.2018

Deres ref.: Laust Østergaard | Vår ref.: 201716427-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS	Adresse:	c/o OBOS Basale AS, Postboks 5666, Sluppen, 7484 TRONDHEIM
Søker:	AMB ARKITEKTER AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bogstadveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til servering, mottatt 09.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

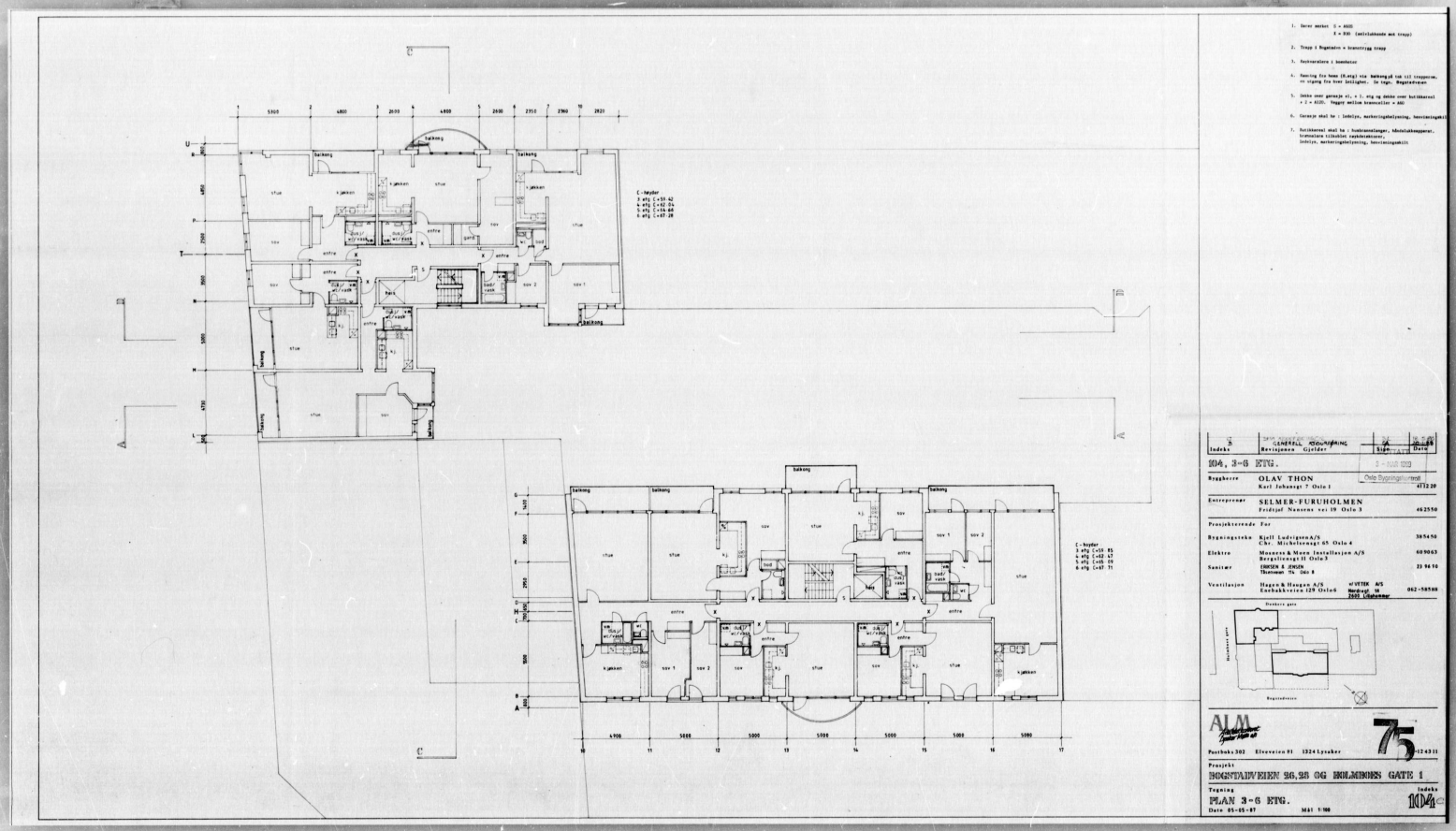
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716427			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/12
Plan 1. etasje nivå 1	AUTL 101		1/15
Plan 1. etasje nivå 2	AUTL 102		1/16
Plan 2. etasje	AUTL 205		1/17

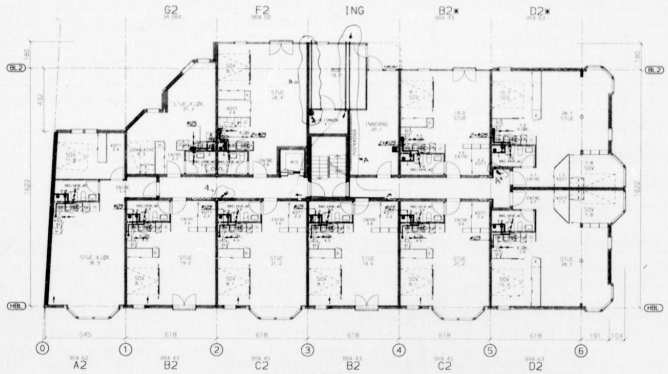
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

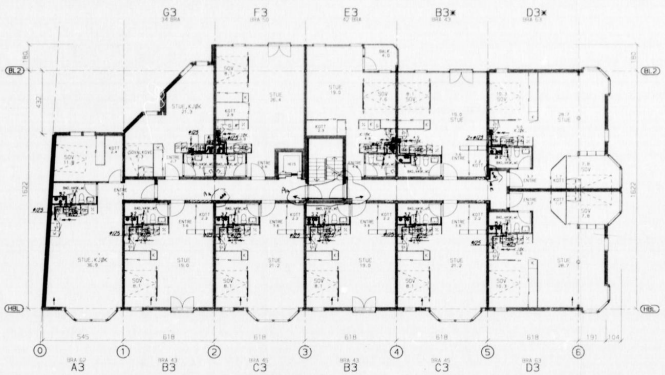
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.01.2018 av:

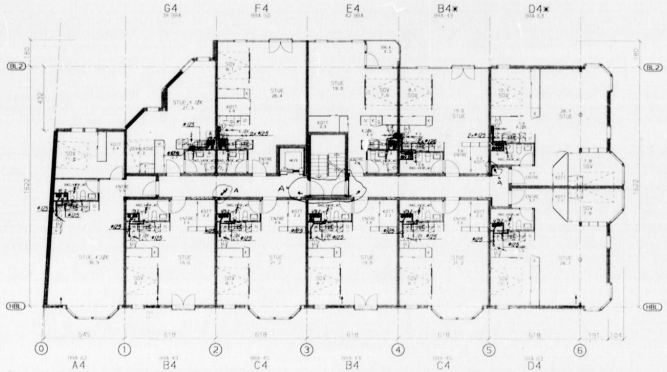

1. Dører merket D = 4000
B = 900 (enkeltdører med trapp)
2. Trapp i fløyenden = brannsikker trapp
3. Postmottakere i hovedentrè
4. Adkomst fra hver (8 etg) via balkong på nivå (1) trappetrin, en trapp fra hver leilighet. Se tegn. Registerhuset
5. Dekke over garasje nl. + 1. etg og dekke over kaldtloft nl. + 2 = 4120. Vegger mellom brannceller = A60
6. Garasje skal ha : lekkasje, markeringsbelysning, høyttalergarasjeanlegg
7. Kaldtloft skal ha : kombinasjonslanger, håndslukkeapparat, tørrestativ tilkoblet vannledningsnett, lekkasje, markeringsbelysning, høyttalergarasjeanlegg
C - høyder
2 etg C=55.42
3 etg C=52.24
5 etg C=54.68
6 etg C=57.38
C - høyder
2 etg C=55.85
3 etg C=52.67
5 etg C=55.09
6 etg C=57.71
104, 3-6 ETG.
Byggherre OLAV THON
Karl Johansgt 7 Oslo 1
4712 20
Entreprenør SELMER-FURUHOLMEN
Fridtjof Nansens vei 19 Oslo 3
462550
Prosjekterende For
Bygningsteknisk Kjell Ludvigsen A/S
Chr. Michelsensgt 65 Oslo 4
385450
Elektro Monsen & Moen Installasjon A/S
Bergliveien 11 Oslo 3
609063
Sanitær INGEN E INGEN
Thorvald Tvs Oslo 8
23 96 50
Ventilasjon Hagen & Haugen A/S
Enebakkveien 129 Oslo 6
nVITEK A/S
Nordvegt 16
2005 Lillestrøm
062-58588
ALM
Postboks 302 Elveveien 81 1324 Lysaker
Prosjekt
HOGSTADVEIEN 26,28 OG HOLMENS GATE 1
Tegning
PLAN 3-6 ETG.
Dato 05-05-87
Mål 1:100
Indeks
104
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X



PLAN 2-ETG



PLAN 3-ETG



PLAN 4-ETG

Selvaagbygg

BOGSTADVEIEN 1

PLAN 2. 3. OG 4.ETG.

BOGSTADVEIEN 1
Blokk 1 Plan 2, 3. og 4 etg.
Ventilasjon

FLEBU A/S FLEBULUFT OSLO

1:100

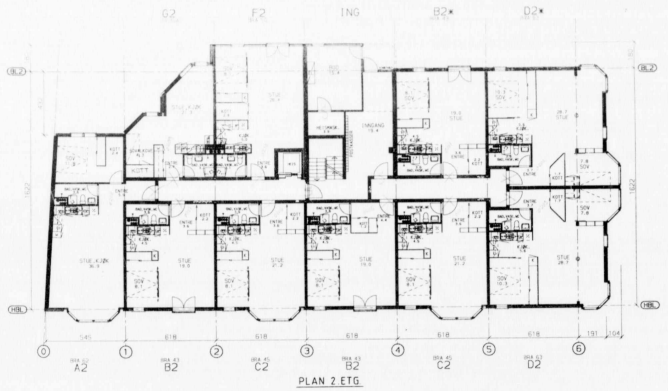
BLOKK 1

1:100 13.03.90

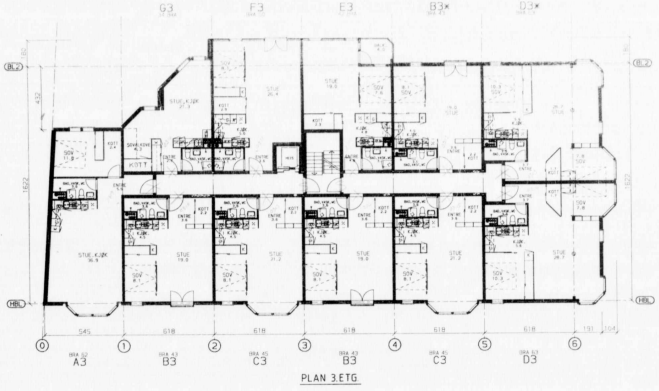
1463 A 105

07 R

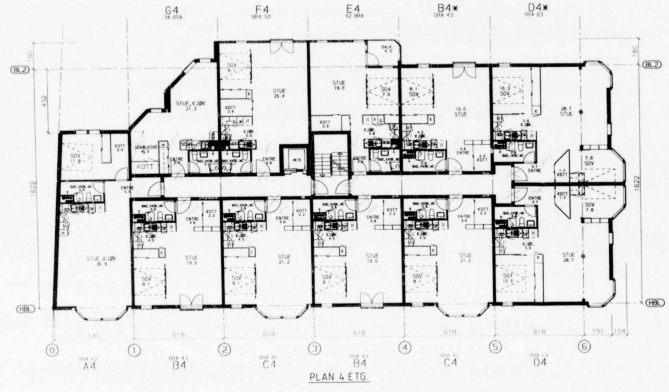
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X



PLAN 2.ETG.



PLAN 3.ETG.



PLAN 4.ETG.

84

D		
C		
B		
A	TEGN. A 105 ENDRET	

Selvaagbygg

BOGSTADVEIEN

214 12

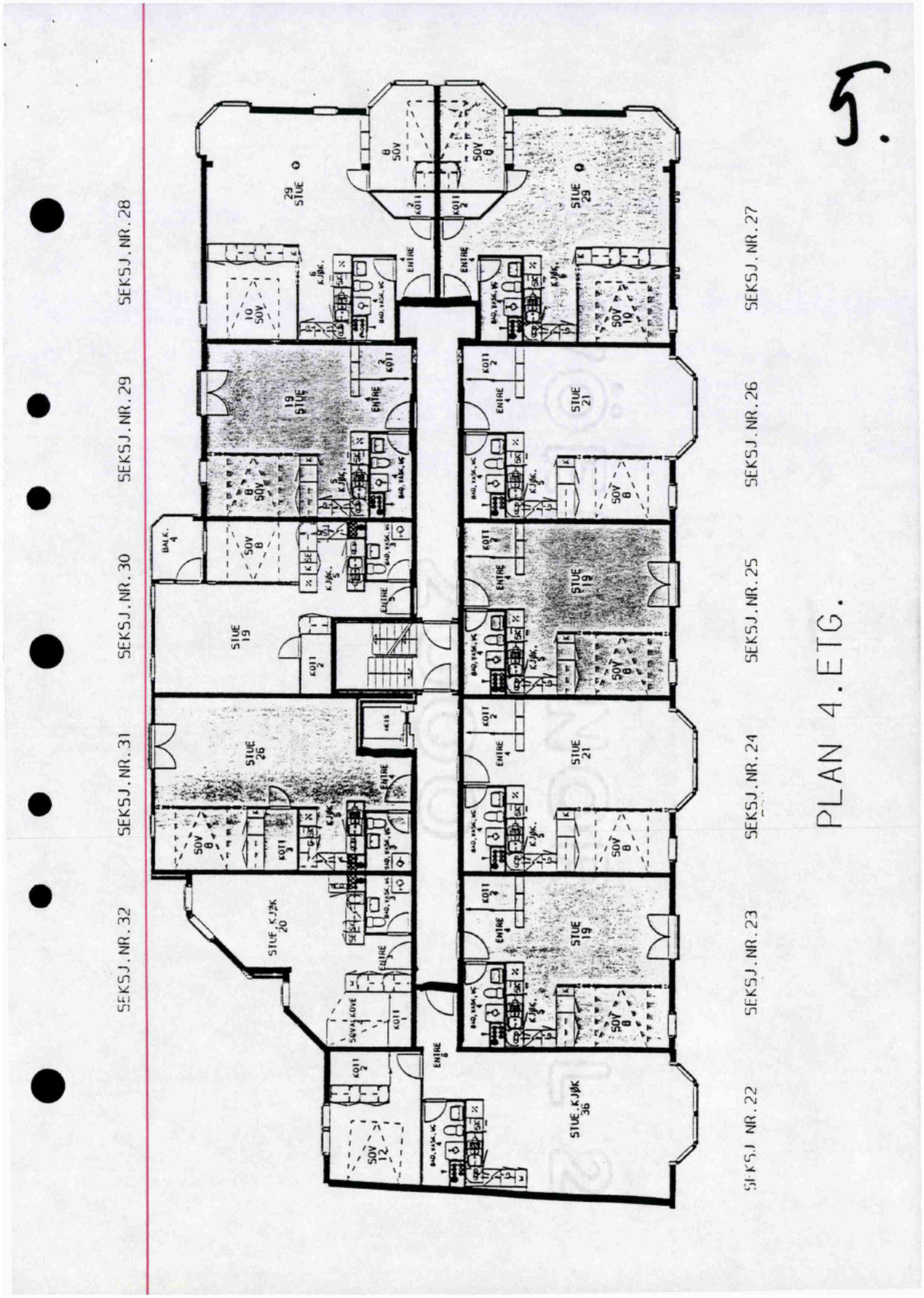
PLAN 2. 3. OG 4.ETG

BLOKK 1

1:100

Tegn.nr. 1463 A 105

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %


5.
PLAN 4. ETG.
SEKSJ. NR. 22
SEKSJ. NR. 23
SEKSJ. NR. 24
SEKSJ. NR. 25
SEKSJ. NR. 26
SEKSJ. NR. 27
SEKSJ. NR. 28
SEKSJ. NR. 29
SEKSJ. NR. 30
SEKSJ. NR. 31
SEKSJ. NR. 32

Rekvirent ved tinglysningen:
.....
.....
Org.nr. .....

ADVOKATFIRMAET
HJORT DA
P.boks 471 Sentrum
0105 OSLO
Org.nr. 946 129 356

Doknr: 712420 Tinglyst: 24.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BRUKSRETTSERKLÆRING
Vedrørende gnr. 214, bnr. 12 seksjon nr. 59 i Oslo

RETT KOPI BEKREFTES
Liv Aandal
Advokat
Oslo, 23/9 2009

De følgende skal ha de rettigheter i forhold til gnr. 214, bnr. 12 seksjon nr. 59 i Oslo (Eiendommen) som er angitt i denne erklæring på de vilkår som er angitt nedenfor:

1. Boder

Gnr. 214, bnr. 12 seksjon nr. 1-6, seksjon nr. 8-11, 12, 14, 17-19, 22-24, 28-31, 33-42, 44, 46, 50-51, 53-55 og 58 i Oslo (Rettighetshaverne) har hver rett til å ha en bod på Eiendommen, samt rett til atkomst over Eiendommen til boden.

Innvendig og utvendig vedlikehold av bodene, herunder også reparasjoner og utskiftninger, besørges og bekostes av Rettighetshaverne og skal skje i samråd med Eiendommens eier.

2. Tekniske rom

Gnr. 214, bnr. 12 seksjon nr. 1-58 samt seksjon nr. 60 i Oslo (Rettighetshaverne) har rett til å ha tekniske rom og installasjoner på Eiendommen, der disse er plassert i dag, samt rett til atkomst over Eiendommen til de tekniske rommene.

Innvendig og utvendig vedlikehold av de tekniske rommene samt av installasjoner og utstyr i/til disse, herunder også reparasjoner og utskiftninger, besørges og bekostes av Rettighetshaverne og skal skje i samråd med Eiendommens eier.

3. Sykkelparkering

Gnr. 214, bnr. 12 seksjon nr. 1-58 i Oslo (Rettighetshaverne) har rett til sykkelparkering på det området som i dag er avsatt til dette i 2. etg. på Eiendommen samt rett til atkomst over Eiendommen frem til sykkelparkeringen. Det er ikke tillatt å parkere sykler utenfor bruksrettsområdet.

Vedlikehold av bruksrettsområdet skal besørges og bekostes av Rettighetshaverne og skje i samråd med Eiendommens eier.

4. Instrukser/ordensregler

Rettighetshaverne er for alle bruksrettsområdene forpliktet til å rette seg etter de instrukser for områdenes bruk og de husordensregler som til enhver tid fastsettes av Eiendommens eier.

*****

Denne bruksrettserklæringen skal på egne og fremtidige eieres vegne tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 214, bnr. 12 seksjon nr. 59 i Oslo kommune.

Oslo, 22/9-09

Som hjemmelshaver til gnr. 214, bnr. 12 seksjon nr. 59 i Oslo.

Bogstadveien 1 Garasjer AS, org.nr. 993 020 168

.....
Petter Andreas Poppe

RETT KOPI BEKREFTES

Oslo, 23/ 9 20 09

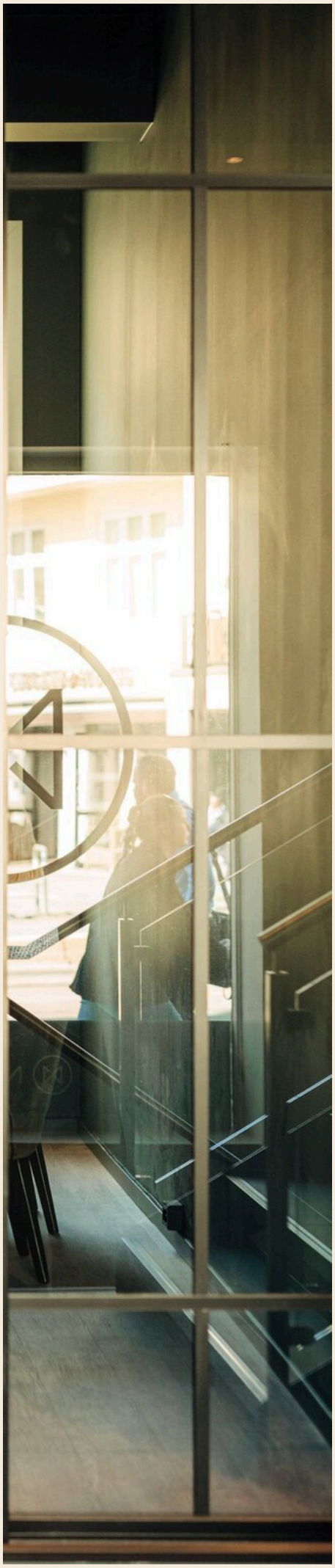
Liv Aandal
Advokat

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0152/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bogstadveien 1 0355 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 12, snr 28 (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:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834