

Bogstadveien 46B



Velkommen til

Bogstadveien 46B



Salgsoppgaven produsert 24. juli 2025

Bogstadveien

Stilren 3-roms selveierleilighet med balkong og heis. 2 soverom vendt mot stille bakgård. Meget attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	7 200 000,-
Omkostninger	181 350,-
Totalpris	7 381 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 228,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En moderne og innbydende 3-roms leilighet beliggende i byggets 5. etasje, sentralt på populære Majorstuen. Boligen har generøse rom med gjennomtenkt planløsning, og en lys og romslig atmosfære. Her bor du med nærhet til et variert utvalg av butikker, og flotte områder for både rekreasjon og fritid.

- Åpen og gjennomgående planløsning med god arealutnyttelse
- Balkong og praktisk brannbalkong
- Heisadkomst til leiligheten
- Bad totalrenovert i 2023
- Kjøkken fra 2015 med moderne løsninger
- Alle rom har fått nytt og tidsriktig gulv i 2022
- Fyring, varmtvann og internett er inkludert i felleskostnader
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys
- Begge soverom vender mot roligere bakgate

Arealer og innhold

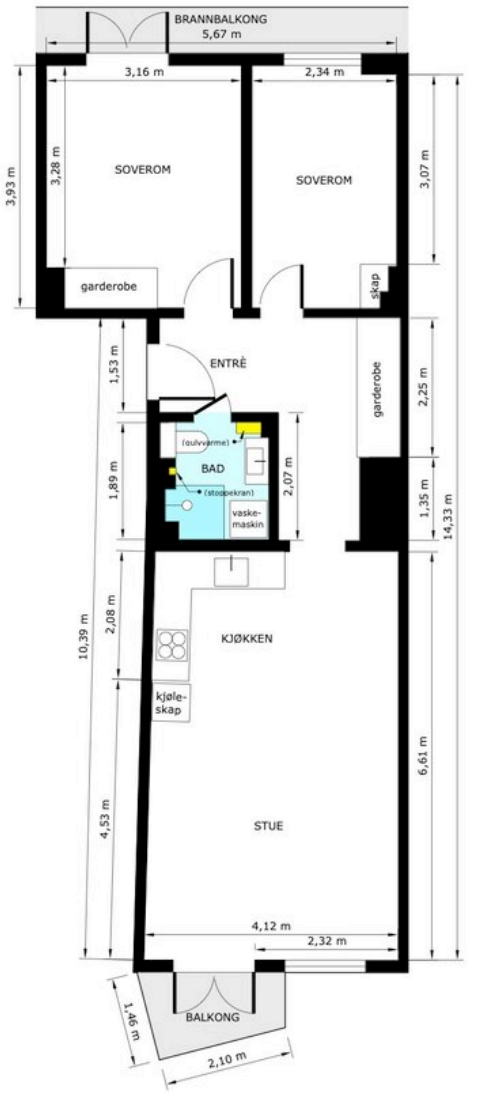
BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 3 kvm. Nordvendt balkong fra stue
TBA: 4 kvm. Sørvendt brannbalkong fra soverom

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

BOGSTADVEIEN 46B
5.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.










LG
ThinQ
















08-20
(09-20)
Deli
KICKS
Kitchen
Carry with Care


H&M
FOLLESTAD


SYNSAM
VI SER DEG
HUAWEI
THE OLD IRISH PUB
W. R. SAMSON
CHANGE
MAJOREN



Informasjon

Bogstadveien 46B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0265/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 46B, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 25, snr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Syed Assad Abbas

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre
Total BRA: 64 kvm.

TBA: 3 kvm. Nordvendt balkong fra stue
TBA: 4 kvm. Sørvendt brannbalkong fra soverom

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Hvorfor måler vi etter nye og gamle måleregler?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder.
"Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm nordvendt balkong fra stuen og 4 kvm sørvendt brannbalkong fra soverom.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 268 cm i stuen.

Innhold

Leilighet i 5. etasje bestående av stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre
Nordvendt balkong fra stue på 3 kvm. Sørvendt brannbalkong fra soverom på 4 kvm.
Disponibel bod i kjeller.

Standard

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

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

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og stoppekran.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Badet er totalrenovert fra 2023, og det er installert luftrør/ventil til vannbåren
varme. Arbeidet er utført av M-Tett. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt til ny membran på hele badet i 2023. Utført av M-Tett. Dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2023. Arbeidet ble utført av M-Tett. Dokumentasjon foreligger.

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: Elkontroll utført av ELVERN AS. I etterkant av kontrollen ble påpekte avvik utbedret
18.06.2025. Alle stikkontakter i stue ble byttet til jordede stikkontakter i henhold til gjeldende krav. Skiftet ut utpåliggende
stikkontakt. Samsvarserklæring foreligger. Tidligere eier har fjernet stikkontakter, installert lamper, dimmer, installert
stikkontakter i gang, soverom, bad og stue. Arbeid var utført av Proff Elektriker AS i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektriske anlegget ble kontrollert av Elvern AS, 18.06.2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fornyet rør i bygget i perioden februar-mars 2025. Omfanget av arbeidet
inkluderer: - Sluk - Kapping av renovert rør / innmontering av nytt rør - Bytte av gulv (ikke i min leilighet) - Montering av nytt rør
mot renovert stamme - Rensing av slukrør - Vedlikeholdsspyling av renoverte rør
Arbeidet er utført av Proline Norge AS i 2025.
FDV-dokumentasjon foreligger.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier har opplyst at kjøkkenet ble flyttet til stuen, og at det i den forbindelse ble etablert et ekstra soverom.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ja. Tidligere eier har opplyst om en lekkasje fra vannbåren varme som ble utbedret i februar 2023. I juni 2023 oppsto
det en lekkasje i dusjsonen inn mot rørkassen. Dette ble utbedret i august 2023. Hele badet ble rehabilitert i august 2023 som
del av en forsikringssak. Dokumentasjon på arbeidet foreligger.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Ujordede stikkontakter i stuen (4 stk) ble byttet ut med jordede stikkontakter. Én stikkontakt i gangen ble fjernet. Det er
uklart om manglene skriver seg fra før 2016. Alle mangler er utbedret av fagkyndige fra Elvern AS. Tidligere eier utførte arbeid på
deler av det elektriske anlegget i 2023 og utbedret følgende: Soverom 2: - Montere 1x taklampe - Feste kabel og stikkontakt -
Bytte kabel som er avvik - 1x dimmer Soverom 1: - 1x dimmer - Montere 1x taklampe
Bad: - Feste 1x stikkontakt bad - Dimmer
Stue: - Montere 2x taklamper - Feste kabler Det er fremlagt samsvarærklæring på utført arbeid datert 23-03-02. Utført av Proff Elektriker AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Tidligere eier observerte skjeggkre i juni 2022. Utbedret av Nokas. Det var gjort skadedyrkontroll i hele bygget i 2022.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024 (når jeg kjøpte boligen). Foreligger også dokumentasjon på skade
/lekkasje i bad fra 2022/2023. Rapport om elektrisk anlegg fra elkontroll (NEK 400) fra 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport/salgsoppgave/takst fra 2024

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting
Oppsummering
REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 12,32 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 86 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.
Anbefalte tiltak
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Vinduer og dører
Oppsummering
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Anbefalte tiltak
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken
Oppsummering av avtrekk
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik.

Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Vannledninger
Oppsummering
Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon. Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.
Kondens: Rørene bak inspeksjonsluke er ikke isolert og det er risiko for kondensproblematikk ettersom badet kun har naturlig ventilasjon og det vil være en økt konsdensbelastning på disse rørene.
Anbefalte tiltak
Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

Elektrisk
Oppsummering
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak, selv om det settes tilstandsgrad 2.
Anbefalte tiltak
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Kontroll er utført i regi av eier og ingen øvrige tiltak anbefales.

Vannbåren varme
Oppsummering
(TG1) Vannbåren gulvvarme på badet. ingen merknader.
(TG2) Tg2 settes pga alder på radiatorovnene på soverommene og i stuen. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Anbefalte tiltak
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom
Oppsummering av sanitærutstyr
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.
Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral
Oppsummering
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder
Oppsummering
Det er felles varmtvann i bygget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger inkludert frittstående kjøleskap, og vaskemaskin bad. Alle fastmonterte lys i taket og fastmonterte gardinskinner.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme og vannbåren gulvvarme på badet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 228,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Fjernvarme
- Varmtvann
- Årlig bygningsforsikring
- Fibernett fra Obos med 5/5 linje

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fibernett fra Obos med 1000/1000 linje kr 359,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 584,- pr. 01.01.2025
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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 637 500,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 550 000,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bogstadveien 46, orgnr. 971515015

Om sameiet

Sameiet Bogstadveien 46 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515015 og består av 43 seksjoner, herav 31 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner.

Fremtidige planer
- Kartlegging av stand på vinduer balkongdører og innhente priser på bytte.
- Heisen er gammel og trenger oppgraderinger. Tilstanden er ikke kritisk ifølge “Motum Heis”. Heisbytte er uønsket på grunn av betydelige kostnader for å oppnå godkjent teknisk standard. Utskifting av større komponenter bør vurderes.
- Mange beboere ønsker en oppgradering av oppgang. Må vurderes små tiltak her - gulv/vegger. Samt mindre tiltak i kjeller.
- Teknisk opprydding av utdatert utstyr.
- Calling anlegget bør utbedres.

- Følge opp fasaden
Hva som skal prioriteres må fortløpende vurderes av sittende styre.

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

Planer i sameiet (etter samtale med styreleder Halvor Andreas Spilling Namtvedt den 14.05.2024):
- Rørene i bygget må fikses. Det er usikkert om det blir en strømpeløsning eller om de må byttes.
- Sameiet ser på muligheten for å utvide brannbalkongene og rehabilitere fasaden.
Det er fortsatt ikke avklart hvordan dette skal finansieres.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Nei.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld i sameiet.

Fellesformue
Kr 20 934,- pr. 17.06.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr. 172 689,-. I 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. -1 550 000,-.

Den negative trenden i regnskapet skyldes et nødvendig rørfornyingsprosjekt utført av Proline-group.no gjennomført I mars 2025.
Styret har vedtatt at 1,6 MNOK av dette finansieres av seksjonseierne fordelt på størrelsen per enhet, med én innbetaling 1. august 2025. Denne kostnaden dekkes av eksisterende eier.

Felleskostnadene vil ikke øke ytterligere som følge av at det ikke taes opp lån.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8639542

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 539 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bogstadveien 46B har en svært attraktiv og sentral beliggenhet midt på Majorstuen, med direkte adresse til en av Oslos mest populære handlegater. Her bor du i hjertet av byen, omgitt av klassiske bygårder og et levende bymiljø med alt du trenger rett utenfor døren.

Nabolaget byr på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, nisjebutikker, dagligvareforretninger og et pulserende uteliv – alt innen kort gangavstand. I tillegg ligger både Majorstukrysset og det vakre grøntområdet Frognerparken bare noen få minutter unna.

Majorstuen stasjon, som er et av byens viktigste kollektivknutepunkt, ligger i umiddelbar nærhet. Herfra har du tilgang til alle T-banelinjer, samt hyppige buss- og trikkeforbindelser i alle retninger. Flybussen stopper også like i nærheten, noe som gjør området svært tilgjengelig – både i hverdagen og for reiser.

Bogstadveien er kjent som en av Oslos mest eksklusive og innholdsrike handlegater, med et bredt utvalg av både kjedebutikker og unike spesialforretninger. Gaten har nylig blitt oppgradert med oppvarmede fortau, forbedret trafikksikkerhet og grønt beplantning – noe som har gitt området et moderne og innbydende preg.

Innen gangavstand finner du også Slottsparken og Karl Johans gate med sitt yrende byliv. For ytterligere byopplevelser er det kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor du finner noen av Oslos mest populære restauranter, barer og kulturtilbud.

Området byr på mange rekreasjonsmuligheter, blant annet Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet og de store grøntområdene rundt Hundesletta – perfekte for både trening og avslapning. Stensparken og Slottsparken er også lett tilgjengelig til fots.

Treningsmulighetene er varierte og nært tilgjengelige, med blant annet SATS Colosseum, SATS i Sporveisgata og eksklusive Artesia Spa & Trening i nærområdet. Enten du foretrekker innendørs trening eller joggeturer ute, finnes det gode alternativer både sommer og vinter – eller du kan enkelt ta t-banen til Sognsvann eller Holmenkollen for turer i marka.

Bogstadveien 46B ligger også gunstig til for studenter og ansatte ved flere av byens utdanningsinstitusjoner, som Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og Høyskolen Kristiania.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus datert 1957 for eiendommen. Bygningsanmeldelsen er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest datert 2024 for reparasjon av brannvegg.
Det foreligger ferdigattest datert 2015 for oppføring av byggtekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 2008 for ny åpning i vegg.
Det foreligger ferdigattest datert 2003 for Bruksendring Kontor til bolig.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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.

Reguleringsplaner

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

Områdeplaner:
Bogstadveien 50 - Oppføring av takarker
Saksnummer 202216208 - Byggesak
Mottatt sak 04.11.2022
Status Rammetillatelse gitt
Det er søkt om å føre opp åtte arker og ni takvinduer på en hjørnegård i mur plassert i bydel Frogner. Fem av takvinduene søkes oppført mot gata og de resterende fire vinduene søkes oppført på takflaten mot bakgård.

Sorgenfrigata 11 - Etablering av mur med gjerde og beplantning
Saksnummer 202318550 - Byggesak
Mottatt sak 20.12.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt

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

Ole Vigs gate 18 - Fasadeendring og bruksendring med mer
Saksnummer 202451727 - Byggesak
Mottatt sak 06.02.2024
Status Rammetillatelse gitt
Søknaden omfatter bruksendring og oppdeling av boenheter i Ole Vigs gate 18. Det utføres ingen fasadeendringer.

Sorgenfrigata 10 A-B - Installasjon av brannvarslingsanlegg og rivning av brannbalkonger mot bakgård
Saksnummer 202203206 - Byggesak
Mottatt sak 27.02.2022
Status Tillatelse gitt

Søknaden gjelder installasjon av brannvarslingsanlegg og riving av brannbalkonger mot bakgård i Sorgenfrigata 10 A-B, i bydel Frogner. Det utføres i tillegg sanitærarbeider i forbindelse med montering av varmtvannsberedere i bod, og eksisterende radiatoranlegg fjernes.

Sorgenfrigata 19 B - Etablere takterrasse, skifte ut eksisterende takvindu mot bakgården, etablere to glugger over arkene mot gata og flytting av sluk.
Saksnummer 202217894 - Byggesak
Mottatt sak 07.12.2022
Status Tillatelse gitt
Det er søkt om å etablere en takterrasse på 12 m2, utskifting av eksisterende takvindu mot bakgård og etablering av to glugger over eksisterende arker mot gata. Det er også søkt om å flytte et sluk på badet.

Industrigata 49 - Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg
Saksnummer 202303854 - Byggesak
Mottatt sak 10.03.2023
Status Rammetillatelse gitt
Det er søkt om bruksendring av loftsetasjen i den eksisterende hjørnegården til bolig og å føre opp et nytt boligbygg på fire etasjer.

Industrigata 42 A-B-C - Utskifting av vinduer og rekkverk på balkonger
Saksnummer 202301206 - Byggesak
Mottatt sak 24.01.2023
Status Tillatelse gitt

Plansaker:
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak 04.04.2022
Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en ny boligblokk og parkeringsanlegg, som vil gi anslagsvis 32 nye leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med maksimalt seks etasjer, og eksisterende bygg i Holmboes gate er forutsatt videreført med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi utnyttelse, plassering og fotavtrykk til ny bebyggelse ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og vanskeliggjør god bokvalitet.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/25/24:
17.11.1876 - Dokumentnr: 925029 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20.02.1976 - Dokumentnr: 503518 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 252/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 39 SEKSJONER

15.05.1990 - Dokumentnr: 30146 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 24

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 730/29098
Areal ca. 68 m2 overføres fra snr. 4 til snr. l.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade Fotostallen kr. 6 250,-
Utlegg tilstandsrapport Garp Eiendom AS kr. 11 900,-

Samlet skal selger betale kr. 146 948,- 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 24. juli 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bogstadveien 46B

Bogstadveien 46B

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	13 min 0.9 km

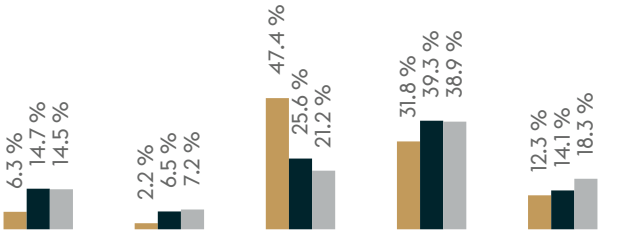
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	2 min 0.1 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 5.3 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	5 min 0.4 km
Hamna barnehage (1-5 år)	52 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Yoga Majorstuen	1 min
Synergy	3 min

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Bogstadveien 46B
0366 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1952
BRA: 64 m^2
BRA-i: 64 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	8	0	2

Supertakst
GNR: 215 BNR: 25 SNR: 24

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Bogstadveien 46B
0366 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32635

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 12,32 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 86 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

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

Vannledninger

Oppsummering

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

Kondens: Rørene bak inspeksjonsluke er ikke isolert og det er risiko for kondensproblematikk ettersom badet kun har naturlig ventilasjon og det vil være en økt konsdensbelastning på disse rørene.

Anbefalte tiltak

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak, selv om det settes tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Kontroll er utført i regi av eier og ingen øvrige tiltak anbefales.

Vannbåren varme

Oppsummering

(TG1) Vannbåren gulvvarme på badet. ingen merknader.

(TG2) Tg2 settes pga alder på radiatorovnene på soverommene og i stuen. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2025

Rapportdato
28.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Syed Assad Abbas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Bogstadveien 46B, 0366 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	25	Festenr:	
Seksjonsnr:	24	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1952**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
5. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.

Standard

5. etasje

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

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

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og stoppekran.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Kjøkken installert i regi av tidligere eier.	Nei
2023	Bad rehabilitert i regi av tidligere eier.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	64	64	0	0	7
Totalt m²	**64**	**64**	**0**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	64	64	0		
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm nordvendt balkong fra stuen og 4 kvm sørvendt brannbalkong fra soverom.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 268 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvendt balkong og sørvendt brannbalkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 12,32 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 86 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Konsekvens: Fallulykker. Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1992. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1992.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen merknader.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

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

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Frittstående kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rehabilitert i 2025.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

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

Ingen merknader.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Delvis utskiftet i forbindelse med rehabilitering i 2023.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-2

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

Kondens: Rørene bak inspeksjonsluke er ikke isolert og det er risiko for kondensproblematikk ettersom badet kun har naturlig ventilasjon og det vil være en økt konsdensbelastning på disse rørene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak, selv om det settes tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Kontroll er utført i regi av eier og ingen øvrige tiltak anbefales.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

(TG1) Vannbåren gulvvarme på badet. ingen merknader.

(TG2) Tg2 settes pga alder på radiatorovnene på soverommene og i stuen. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt gulv)
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 15 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 3, og 4 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Abbas, Syed assad	9578-5998-4-1323108	2025-06-20 10:33:58

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
20. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0265/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 46B, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Syed Assad Abbas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 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: 8639542
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Badet er totalrenovert fra 2023, og det er installert luftrør/ventil til vannbåren varme. Arbeidet er utført av M-Tett. Dokumentasjon foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt til ny membran på hele badet i 2023. Utført av M-Tett. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2023. Arbeidet ble utført av M-Tett. Dokumentasjon foreligger.

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

Nei

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

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: Elkontroll utført av ELVERN AS. I etterkant av kontrollen ble påpekte avvik utbedret 18.06.2025. Alle stikkontakter i stue ble byttet til jordede stikkontakter i henhold til gjeldende krav. Skiftet ut utpåliggende stikkontakt. Samsvarserklæring foreligger. Tidligere eier har fjernet stikkontakter, installert lamper, dimmer, installert stikkontakter i gang, soverom, bad og stue. Arbeid var utført av Proff Elektriker AS i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektriske anlegget ble kontrollert av Elvern AS, 18.06.2025.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fornyet rør i bygget i perioden februar-mars 2025. Omfanget av arbeidet inkluderer: - Sluk - Kapping av renovert rør / innmontering av nytt rør - Bytte av gulv (ikke i min leilighet) - Montering av nytt rør mot renovert stamme - Rensing av slukrør - Vedlikeholdsspyling av renoverte rør Arbeidet er utført av Proline Norge AS i 2025. FDV-dokumentasjon foreligger.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har opplyst at kjøkkenet ble flyttet til stuen, og at det i den forbindelse ble etablert et ekstra soverom.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ja. Tidligere eier har opplyst om en lekkasje fra vannbåren varme som ble utbedret i februar 2023. I juni 2023 oppsto det en lekkasje i dusjsonen inn mot rørkassen. Dette ble utbedret i august 2023. Hele badet ble rehabilitert i august 2023 som del av en forsikringssak. Dokumentasjon på arbeidet foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ujordede stikkontakter i stuen (4 stk) ble byttet ut med jordede stikkontakter. Én stikkontakt i gangen ble fjernet. Det er uklart om manglene skriver seg fra før 2016. Alle mangler er utbedret av fagkyndige fra Elvern AS. Tidligere eier utførte arbeid på deler av det elektriske anlegget i 2023 og utbedret følgende: Soverom 2: - Montere 1x taklampe - Feste kabel og stikkontakt - Bytte kabel som er avvik - 1x dimmer Soverom 1: - 1x dimmer - Montere 1x taklampe Bad: - Feste 1x stikkontakt bad - Dimmer Stue: - Montere 2x taklamper - Feste kabler Det er fremlagt samsvaræklæring på utført arbeid datert 23-03-02. Utført av Proff Elektriker AS.

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.

Ja

Beskriv: Tidligere eier observerte skjeggkre i juni 2022. Utbedret av Nokas. Det var gjort skadedyrkontroll i hele bygget i 2022.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024 (når jeg kjøpte boligen). Foreligger også dokumentasjon på skade /lekkasje i bad fra 2022/2023. Rapport om elektrisk anlegg fra elkontroll (NEK 400) fra 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport/salgsoppgave/takst fra 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0265/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Abbas, Syed assad	2025-06-20

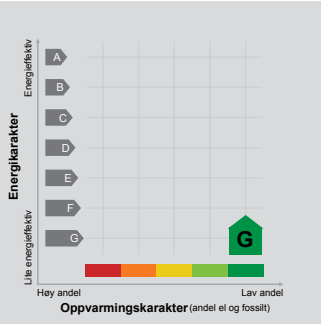
Identifikasjon

bankID Abbas, Syed assad

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bogstadveien 46B
Postnummer	0366
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80520344
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-136993
Dato	18.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

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

Deres ref.: 8-0265/25 . Vår ref.: 5265-1-24 Dato: 17.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bogstadveien 46 Sameie
Organisasjonsnr:	971515015
Seksjonseier:	Abbas, Syed Assad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	24
Adresse:	Bogstadveien 46 B, 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	24
Gnr.	215
Bnr.	25

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8639542.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 228,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 420,00	
Oppvarming	665,00	
Kabel-tv	143,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	525,-
Fradragsberettigede kostnader:	28,-
Annen formue:	20 934,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Halvor Andreas Spilling Namtvedt, e-post: bogstadvn46@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

Organisasjonsnummer: 971515015
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Bogstadveien 46, kjeller. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rushil fra OBOS ble valgt

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av 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 Rushil fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Oxana Sokolova Høiaasen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145.000. Honoraret økes med 25.000kr for KPI justering. Ikke vært økt på flere år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000

✓ **Vedtatt.**

7. Finansieringsplan for rørfornying (1/2)

I mars 2025 gjennomførte gården et nødvendig rørfornyingsprosjekt utført av Proline-group.no.

Styret foreslår at 1,6 MNOK av dette finansieres (delvis) av seksjonseierne.

50 % kapitalinnskudd og 50 % belåning, inkludert 3 % økning av felleskostnadene.
Sameiet foreslår en finansieringsmodell med 50 % banklån og 50 % kapitalinnskudd.

Dette resulterer i en lengre nedbetalingstid og lavere individuelle innbetalinger for hver seksjonseier. Et lån på kr 1 600 000 medfører månedlige utgifter på ca. kr 5 000 for sameiet (rente p.d.d 7,5 %), som dekkes gjennom en 3 % økning i felleskostnadene. I tillegg vil det kreves et gjennomsnittlig kapitalinnskudd på kr 18 605 per seksjon, varierende fra kr 7 920 for de minste til kr 84 320 for den største seksjonen, avhengig av seksjonsstørrelse. Se vedlegg.

Full kapitalinnskudd på 1,6 millioner NOK, ingen økning i felleskostnader.
Ved 100 % finansiering gjennom kapitalinnskudd fra seksjonseierne, vil dette utgjøre en snittkostnad på ca. 37 209 kr per seksjon. Kostnaden vil variere avhengig av seksjonsstørrelse, fra 15 840 kr for de minste til 168 640 kr for den største. Detaljert fordeling vises i vedlegg. Felleskostnadene vil ikke øke som følge av at det ikke taes opp lån.

Styrets innstilling
Styret innstiller på 100 % kapitalinnskudd.

Dette er den mest økonomisk gunstige løsningen for sameiet, da det minimerer langsiktige kostnader for eierne. Full egenfinansiering unngår rentekostnader, som forventes å overstige eventuelle økte kostnader ved økning/forlengelse av private boliglån. Forventet rente på banklån ved utbetaling er for tiden 7,5 %.

Årsmøtet vil fatte endelig beslutning om finansiering av prosjektet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kapitalinnskudd på 50 % og en økning i felleskostnadene på 3 %.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
100% kapitalinnskudd..

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Finansiering av rørfornying (2/2)

Fremmet av: Styret

Hvor mange innbetalinger skal det være?

Styrets innstilling
Styret anbefaler gjennomføring av en innbetaling, ettersom vi har mottatt flere tilbakemeldinger fra beboere som ønsker dette.

Vi er klar over at dette er en betydelig sum, og overlater derfor endelig fastsettelsen av betalingsplanen til årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1 Innbetaling: 15. August

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
4 Innbetalinger: 15. August, 15. September, 15. Oktober og 15. Desember

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Endring "Husordensreglene"

Styret har mottatt flere henvendelser angående oppbevaring av søppel og/eller personlige eiendeler i fellesarealer.

Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann og evakuering.

Det foreslås å innføre et nytt punkt (3.6) i Husordensreglene under punkt 3, Indre orden:

3.6. Oppbevaring av personlige eiendeler og/eller søppel i fellesarealer er forbudt for å sikre god fremkommelighet ved brann og andre kritiske hendelser. Vaktmester vil fjerne/kassere gjenstander uten forvarsel. Eventuelle ekstrakostnader dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også lagring av brannfarlige batterier i sparkesykler, elsykler og annet.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på endringen, for å hindre brann.

Forslag til vedtak:
Det legges til i vedtektene, som nytt punkt. 3.4. Personlige eiendeler og/eller søppel skal ikke oppbevares på fellesområdet. Dette for å sikre god fremkomlighet ved brann og andre kritiske hendelser. Eventuelle gjenstander kan fjernes/kastes av vaktmester uten videre informasjon. Evt ekstrakostnader tilfaller seksjonseier.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Holt

Følgende stilte til valg:
Jan Holt



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5265
SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 18:00, Bogstadveien 46, kjeller. .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansieringsplan for rørfornying (1/2)
8. Finansiering av rørfornying (2/2)
9. Endring "Husordensreglene"
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5265 regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145.000. Honoraret økes med 25.000kr for KPI justering. Ikke vært økt på flere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000

Sak 7

Finansieringsplan for rørfornying (1/2)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I mars 2025 gjennomførte gården et nødvendig rørfornyingsprosjekt utført av Proline-group.no.

Styret foreslår at 1,6 MNOK av dette finansieres (delvis) av seksjonseierne.

50 % kapitalinnskudd og 50 % belåning, inkludert 3 % økning av felleskostnadene.
Sameiet foreslår en finansieringsmodell med 50 % banklån og 50 % kapitalinnskudd.

Dette resulterer i en lengre nedbetalingstid og lavere individuelle innbetalinger for hver seksjonseier. Et lån på kr 1 600 000 medfører månedlige utgifter på ca. kr 5 000 for sameiet (rente p.d.d 7,5 %), som dekkes gjennom en 3 % økning i felleskostnadene. I tillegg vil det kreves et gjennomsnittlig kapitalinnskudd på kr 18 605 per seksjon, varierende fra kr 7 920 for de minste til kr 84 320 for den største seksjonen, avhengig av seksjonsstørrelse. Se vedlegg.

Full kapitalinnskudd på 1,6 millioner NOK, ingen økning i felleskostnader.
Ved 100 % finansiering gjennom kapitalinnskudd fra seksjonseierne, vil dette utgjøre en snittkostnad på ca. 37 209 kr per seksjon. Kostnaden vil variere avhengig av seksjonsstørrelse, fra 15 840 kr for de minste til 168 640 kr for den største. Detaljert fordeling vises i vedlegg. Felleskostnadene vil ikke øke som følge av at det ikke taes opp lån.

Styrets innstilling
Styret innstiller på 100 % kapitalinnskudd.

Dette er den mest økonomisk gunstige løsningen for sameiet, da det minimerer langsiktige kostnader for eierne. Full egenfinansiering unngår rentekostnader, som forventes å overstige eventuelle økte kostnader ved økning/forlengelse av private boliglån. Forventet rente på banklån ved utbetaling er for tiden 7,5 %.

Årsmøtet vil fatte endelig beslutning om finansiering av prosjektet.

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

- For Finansieringsplan for rørfornying (1/2)
- Mot Finansieringsplan for rørfornying (1/2)

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

1. Kapitalinnskudd på 50 % og en økning i felleskostnadene på 3 %.

2. 100% kapitalinnskudd..

Vedlegg

2. Kapitalinnkreving rørprosjekt.pdf

Sak 8

Finansiering av rørfornying (2/2)

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hvor mange innbetalinger skal det være?

Styrets innstilling
Styret anbefaler gjennomføring av en innbetaling, ettersom vi har mottatt flere tilbakemeldinger fra beboere som ønsker dette.

Vi er klar over at dette er en betydelig sum, og overlater derfor endelig fastsettelsen av betalingsplanen til årsmøtet.

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

- For Finansiering av rørfornying (2/2)
- Mot Finansiering av rørfornying (2/2)

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

1. 1 Innbetaling: 15. August

2. 4 Innbetalinger: 15. August, 15. September, 15. Oktober og 15. Desember

Sak 9

Endring "Husordensreglene"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere henvendelser angående oppbevaring av søppel og/eller personlige eiendeler i fellesarealer.

Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann og evakuering.

Det foreslås å innføre et nytt punkt (3.6) i Husordensreglene under punkt 3, Indre orden:

3.6. Oppbevaring av personlige eiendeler og/eller søppel i fellesarealer er forbudt for å sikre god fremkommelighet ved brann og andre kritiske hendelser. Vaktmester vil fjerne/kassere gjenstander uten forvarsel. Eventuelle ekstrakostnader dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også lagring av brannfarlige batterier i sparkesykler, elsykler og annet.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på endringen, for å hindre brann.

Forslag til vedtak

Det legges til i vedtektene, som nytt punkt. 3.4. Personlige eiendeler og/eller søppel skal ikke oppbevares på fellesområdet. Dette for å sikre god fremkomlighet ved brann og andre kritiske hendelser. Eventuelle gjenstander kan fjernes/kastes av vaktmester uten videre informasjon. Evt ekstrakostnader tilfaller seksjonseier.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jan Holt

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2024

Styrets arbeid har primært omfattet løpende vedlikehold, konfliktløsning og planlegging av fremtidige investeringer.

Hovedprosjektene i 2024

Planlegging og forhandlinger vedrørende oppgradering av rør.

Avløpsrørene hadde nådd slutten av sin levetid, og fornyelse av alle horisontale og vertikale rør var derfor nødvendig. Etter befaringer med flere leverandører, falt valget på Proline Group (http://proline-group.no/).- Gjennom forhandlinger ble prisen redusert fra 2,163 MNOK til 1,546 MNOK. Til sammenligning var tilbudene fra Olimb.no på 2,260 MNOK og tt.teknikk.no på 3,024 MNOK.

Prosjektet ble fullført mars 25 og ferdigstilt april 25

Bytte av vaktmester og vask

Det har vært noe misnøye med tidligere vaktmestertjenester og renhold. Fortrinn.no tiltrådte som ny vaktmester i 2025.

Konflikter håndtering

Økt utleie har medført enkelte uoverensstemmelser, men disse er håndtert fortløpende..

Søppelhåndtering

Søppelrommet har dessverre medført utfordringer. Dette er nå løst ved at næringsdrivende ikke lenger deponerer papp der. Saken har krevd en del oppfølging, men vi anser den som avsluttet. Vi ber alle brettet pappen godt før kast.

2025

- Kartlegging av stand på vinduer balkongdører og innhente priser på bytte.
- Heisen er gammel og trenger oppgraderinger. Tilstanden er ikke kritisk ifølge “Motum Heis”. Heisbytte er uønsket på grunn av betydelige kostnader for å oppnå godkjent teknisk standard. Utskifting av større komponenter bør vurderes.
- Mange beboere ønsker en oppgradering av oppgang. Må vurderes små tiltak her - gulv/vegger. Samt mindre tiltak i kjeller.
- Teknisk opprydding av utdatert utstyr.
- Calling anlegget bør utbedres.
- Følge opp fasaden

Hva som skal prioriteres må fortløpende vurderes av sittende styre.

SAMEIET BOGSTADVEIEN 46
ORG.NR. 971 515 015, KUNDENR. 5265

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 846 620	1 715 616	1 990 680	1 847 000
Andre inntekter	3	5 342	109 130	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 851 962**	**1 824 746**	**1 990 680**	**1 847 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 395	-13 395	-16 290	-16 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 643	-10 202	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-99 868	-94 973	-100 700	-106 000
Konsulenthonorar	7	-5 205	-9 142	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-332 719	-213 974	-405 000	-1 875 000
Forsikringer		-127 441	-117 296	-125 500	-150 000
Kommunale avgifter	9	-419 035	-406 168	-481 050	-540 000
Energi/fyring		-337 767	-397 380	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-17 594	-16 650	-17 300	-18 000
Andre driftskostnader	10	-219 414	-424 487	-198 500	-205 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 699 079**	**-1 798 666**	**-1 831 340**	**-3 397 000**
DRIFTSRESULTAT		**152 883**	**26 080**	**159 340**	**-1 550 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 908	19 146	0	0
Finanskostnader	12	-1 102	-1 366	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 806**	**17 779**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**172 689**	**43 859**	**159 340**	**-1 550 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		172 689	43 859		

SAMEIET BOGSTADVEIEN 46
ORG.NR. 971 515 015, KUNDENR. 5265

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 692	9 851
Forskuddsbetalte kostnader		7 997	4 871
Driftskonto OBOS-banken		567 786	408 489
Sparekonto OBOS-banken		483 274	466 416
SUM OMLØPSMIDLER		**1 071 748**	**889 627**
SUM EIENDELER		**1 071 748**	**889 627**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		834 438	661 749
SUM EGENKAPITAL		**834 438**	**661 749**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 837	21 541
Leverandørgjeld		107 078	206 337
Skyldige offentlige avgifter	13	13 395	0
Annen kortsiktig gjeld	14	100 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**237 310**	**227 878**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 071 748**	**889 627**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,12.05.2025
Styret i Sameiet Bogstadveien 46

Halvor A. Spilling Namtvedt Oxana Sokolova Høiaasen Fredrik S. Gilhuus

Peer-Emil Chaim Charles-Harris

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 440 564
Oppvarming	357 696
Kabel-TV	48 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 846 620**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	342
Viderefakturering - endring av låssystem	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 342**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
Gaverkort til styret	-25 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 395**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 95 000.
Vedtatt styrehonorar i perioden 2023/2024 er på kr 120 000. kr 25 000 av dette er utbetalt i form av gavekort.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 643.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 205
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 205**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 321
Drift/vedlikehold VVS	-131 546
Drift/vedlikehold elektro	-1 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 647
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-25 441
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 400
Egenandel forsikring	-14 090
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-332 719**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-285 600
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-133 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-419 035**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 490
Vaktmestertjenester	-153 801
Renhold ved firmaer	-41 313
Andre fremmede tjenester	-16 867
Andre kontorkostnader	-813
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-2 194
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-219 414**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	19 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 096
SUM FINANSINNTEKTER	**20 908**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 102
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 102**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 395**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-95 000
Utlegg gjort i 2024, oppgjort i 2025. Gjelder gavekort til styret	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-100 000**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Bogstadveien 46

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 846 620	1 990 680	144 060	7 %
Andre inntekter	5 342	0	-5 342	100 %
Sum driftsinntekter	**1 851 962**	**1 990 680**	**138 718**	**7 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-38 395	-16 290	22 105	-136 %
Styrehonorar	-95 000	-120 000	-25 000	21 %
Revisjonshonorar	-6 643	-9 000	-2 357	26 %
Forretningsførerhonorar	-99 868	-100 700	-832	1 %
Konsulenthonorar	-5 205	-8 000	-2 795	35 %
Drift og vedlikehold	-332 719	-405 000	-72 281	18 %
Forsikringer	-127 441	-125 500	1 941	-2 %
Kommunale avgifter	-419 035	-481 050	-62 015	13 %
Energi/fyring	-337 767	-350 000	-12 233	3 %
TV-anlegg/bredbånd	-17 594	-17 300	294	-2 %
Andre driftskostnader	-219 414	-198 500	20 914	-11 %
Sum driftskostnader	**-1 699 079**	**-1 831 340**	**-132 261**	**7 %**
Driftsresultat	**152 883**	**159 340**	**6 457**	**4 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	20 908	0	-20 908	100 %
Finanskostnader	-1 102	0	1 102	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**19 806**	**0**	**-19 806**	**100 %**
Årsresultat	**172 689**	**159 340**	**-13 349**	**-8 %**

Kostnad	1,600,000 kr

	Innkreving	1/100	Lån	Rente 7.9%	1/100
50%	**800,000 kr**	8,000 kr	800,000 kr	63,200 kr	632 kr
100%	**1,600,000 kr**	16,000 kr	0 kr	0	0

Seksjon	Areal	Verdibrøk	50%	*Rente 50%*	100%	*Rente 100%*
1	199.8	*10.54*	**84,320 kr**	6,661 kr	**168,640 kr**	0
2	14.7	*0.99*	**7,920 kr**	626 kr	**15,840 kr**	0
3	43.2	*2.34*	**18,720 kr**	1,479 kr	**37,440 kr**	0
4	42.2	*3.18*	**25,440 kr**	2,010 kr	**50,880 kr**	0
5	14.7	*0*	**0 kr**	0 kr	**0 kr**	0
6	110	*6.13*	**49,040 kr**	3,874 kr	**98,080 kr**	0
7	76	*1.64*	**13,120 kr**	1,036 kr	**26,240 kr**	0
8	50.7	*2.28*	**18,240 kr**	1,441 kr	**36,480 kr**	0
9	65.7	*2.95*	**23,600 kr**	1,864 kr	**47,200 kr**	0
10	55.6	*2.5*	**20,000 kr**	1,580 kr	**40,000 kr**	0
11	101	*4.53*	**36,240 kr**	2,863 kr	**72,480 kr**	0
12	74.3	*3.28*	**26,240 kr**	2,073 kr	**52,480 kr**	0
13	34.1	*1.51*	**12,080 kr**	954 kr	**24,160 kr**	0
14	33.1	*1.47*	**11,760 kr**	929 kr	**23,520 kr**	0
15	56	*1.75*	**14,000 kr**	1,106 kr	**28,000 kr**	0
16	79	*2.02*	**16,160 kr**	1,277 kr	**32,320 kr**	0
17	69	*1.41*	**11,280 kr**	891 kr	**22,560 kr**	0
18	93.2	*2.59*	**20,720 kr**	1,637 kr	**41,440 kr**	0
19	73	*1.83*	**14,640 kr**	1,157 kr	**29,280 kr**	0
20	56	*1.39*	**11,120 kr**	878 kr	**22,240 kr**	0
21	79	*2.02*	**16,160 kr**	1,277 kr	**32,320 kr**	0
22	69	*1.77*	**14,160 kr**	1,119 kr	**28,320 kr**	0
23	93.2	*2.59*	**20,720 kr**	1,637 kr	**41,440 kr**	0
24	73	*1.83*	**14,640 kr**	1,157 kr	**29,280 kr**	0
25	56	*1.39*	**11,120 kr**	878 kr	**22,240 kr**	0
26	79	*2.02*	**16,160 kr**	1,277 kr	**32,320 kr**	0
27	69	*1.77*	**14,160 kr**	1,119 kr	**28,320 kr**	0
28	93.2	*2.59*	**20,720 kr**	1,637 kr	**41,440 kr**	0
29	73	*1.82*	**14,560 kr**	1,150 kr	**29,120 kr**	0
30	56	*1.39*	**11,120 kr**	878 kr	**22,240 kr**	0
31	79	*2.02*	**16,160 kr**	1,277 kr	**32,320 kr**	0
32	69	*1.77*	**14,160 kr**	1,119 kr	**28,320 kr**	0
33	93.2	*2.59*	**20,720 kr**	1,637 kr	**41,440 kr**	0
34	73	*1.83*	**14,640 kr**	1,157 kr	**29,280 kr**	0
35	48.5	*0.91*	**7,280 kr**	575 kr	**14,560 kr**	0
36	61.5	*1.52*	**12,160 kr**	961 kr	**24,320 kr**	0
37	64.8	*1.94*	**15,520 kr**	1,226 kr	**31,040 kr**	0
38	85.4	*2.28*	**18,240 kr**	1,441 kr	**36,480 kr**	0
39	69	*1.71*	**13,680 kr**	1,081 kr	**27,360 kr**	0
40	25.3	*1.13*	**9,040 kr**	714 kr	**18,080 kr**	0
41	65.2	*2.88*	**23,040 kr**	1,820 kr	**46,080 kr**	0
42	92.4	*4.08*	**32,640 kr**	2,579 kr	**65,280 kr**	0
43	41.2	*1.82*	**14,560 kr**	1,150 kr	**29,120 kr**	0
		100	**800,000 kr**	0 kr	**1,600,000 kr**	

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BOGSTADVEIEN 46.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BHEHK-E4ZOS-6T1ZV-6BJV3-SONO0-AZXI6

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 08:13:49 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8HEHK-E4ZQ5-6TIZV-6BJW3-SONOO-AZXJ6

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 5265 **Selskapsnavn:** SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

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

§ 1. EIENDOM - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDIGHET

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

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

§ 6. FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 7. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

§ 8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

Styreformannen velges særskilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15. FELLESANLEGG

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

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

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

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

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

SEKSJON	VERDIBRØK	FYRING
1	10,54	9,00
2	0,99	1,65
3	2,34	2,64
4	3,18	6,00
5	0,00	0,00
6	6,13	5,28
7	1,64	1,15
8	2,28	1,59
9	2,95	2,06
10	2,50	1,74
11	4,53	3,17
12	3,28	2,13
13	1,51	0,98
14	1,47	0,95
15	1,75	2,15
16	2,02	2,39
17	1,41	1,65
18	2,59	2,89
19	1,83	2,23
20	1,39	1,65
21	2,02	2,39
22	1,77	2,11
23	2,59	2,89
24	1,83	2,23
25	1,39	1,65
26	2,02	2,39
27	1,77	2,11
28	2,59	2,89
29	1,82	2,23
30	1,39	1,65
31	2,02	2,39
32	1,77	2,11
33	2,59	2,89
34	1,83	2,23
35	0,91	1,04
36	1,52	1,90
37	1,94	2,39
38	2,28	2,64
39	1,71	2,09
TOTALT	**100,00**	**100,00**

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

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

1. FORMÅL

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

2. YTRE ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13 Det er ikke tillatt å røyke på sin balkong.

3. INDRE ORDEN

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

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

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

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

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

4. GENERELLE REGLER

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

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

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

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

HUSORDENSREGLENE SKAL LEVERES ALLE EIERE/ LEIETAKERE UMIDDELBART ETTER INNFLYTTING.

Det er styrets ansvar å holde husordensreglene a jour.

5. KLAGER - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

Oslo, 9. mars 1995
SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

S T Y R E T

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

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

- Samtidig vaskes heiser, og matter ristes.

- Inngangsdører vaskes en gang hver uke.

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

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

- Forøvrig fjernes flekker og lignende i nåhøyde.

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

Oslo, 1. oktober 1993

SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

S T Y R E T

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BOGSTADVEIEN 46B

Dato: 17.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514331
1501

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 25

Vi viser til bestilling av 20250617 for BOGSTADVEIEN 46B.

GNR. 215 BNR. 25

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1893.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

539 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

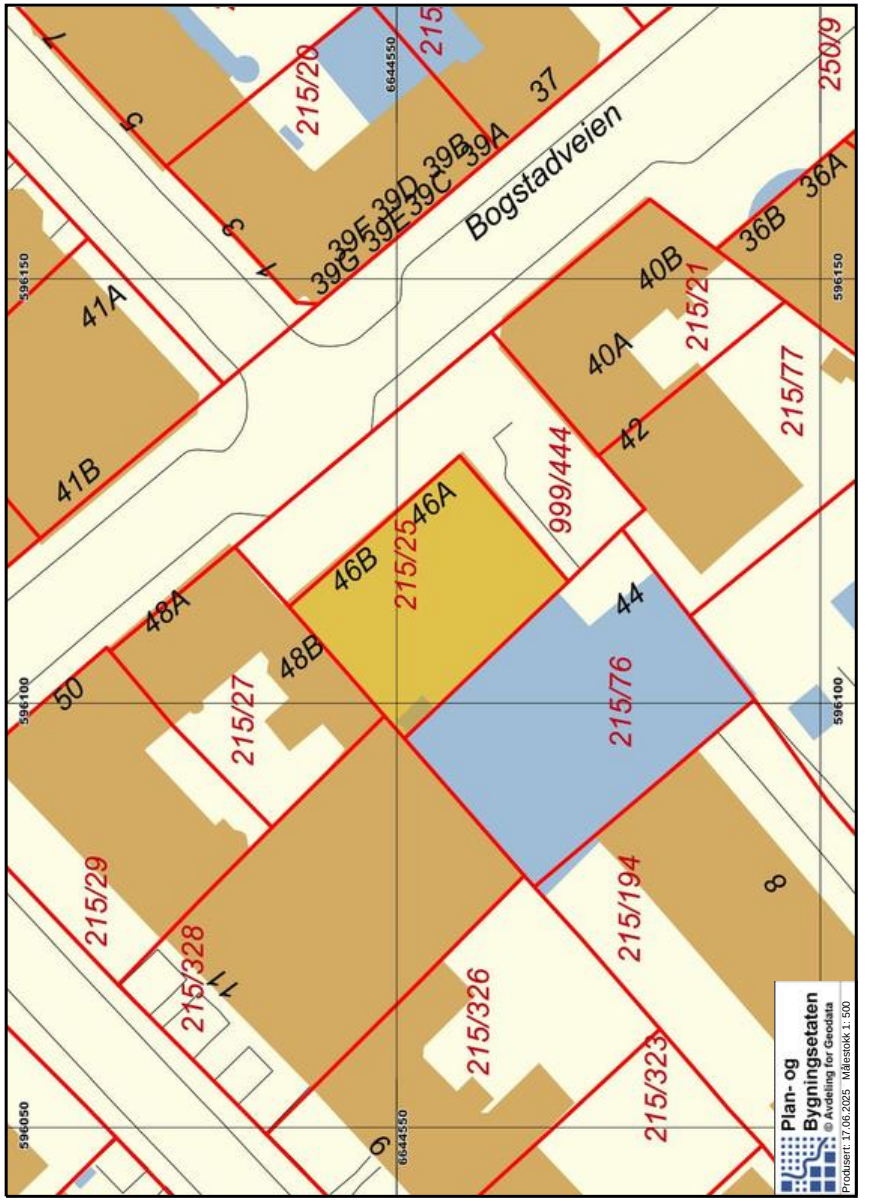
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

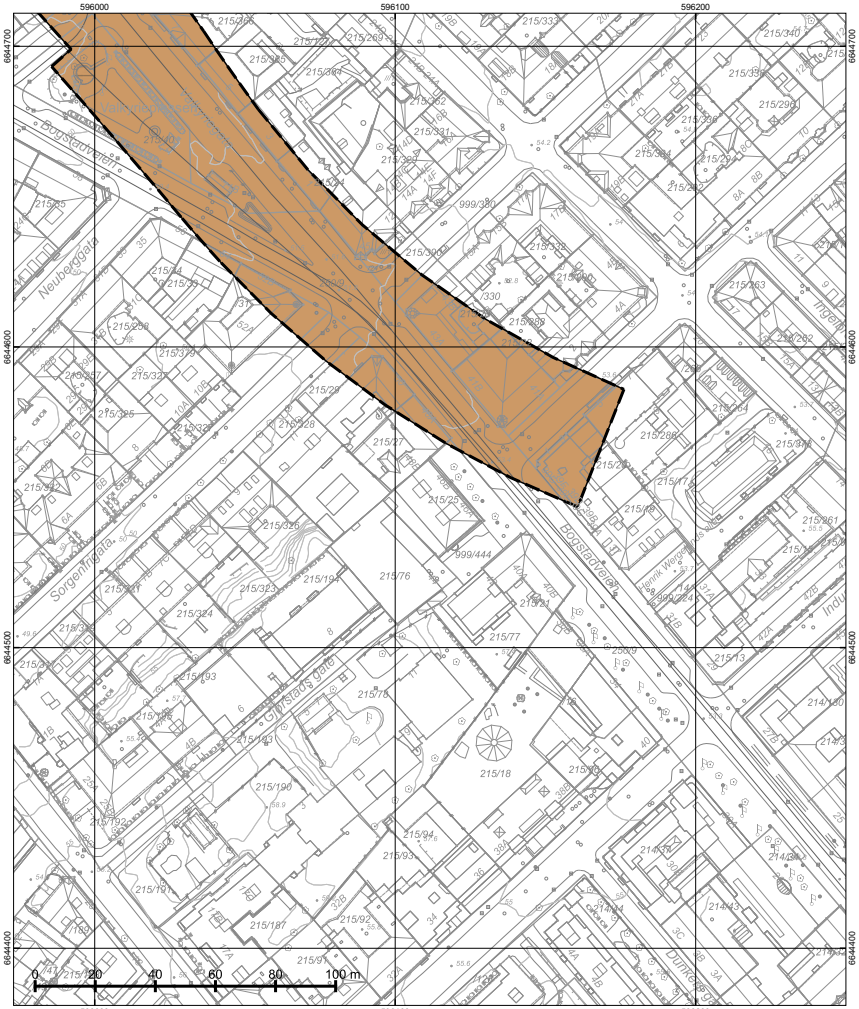
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

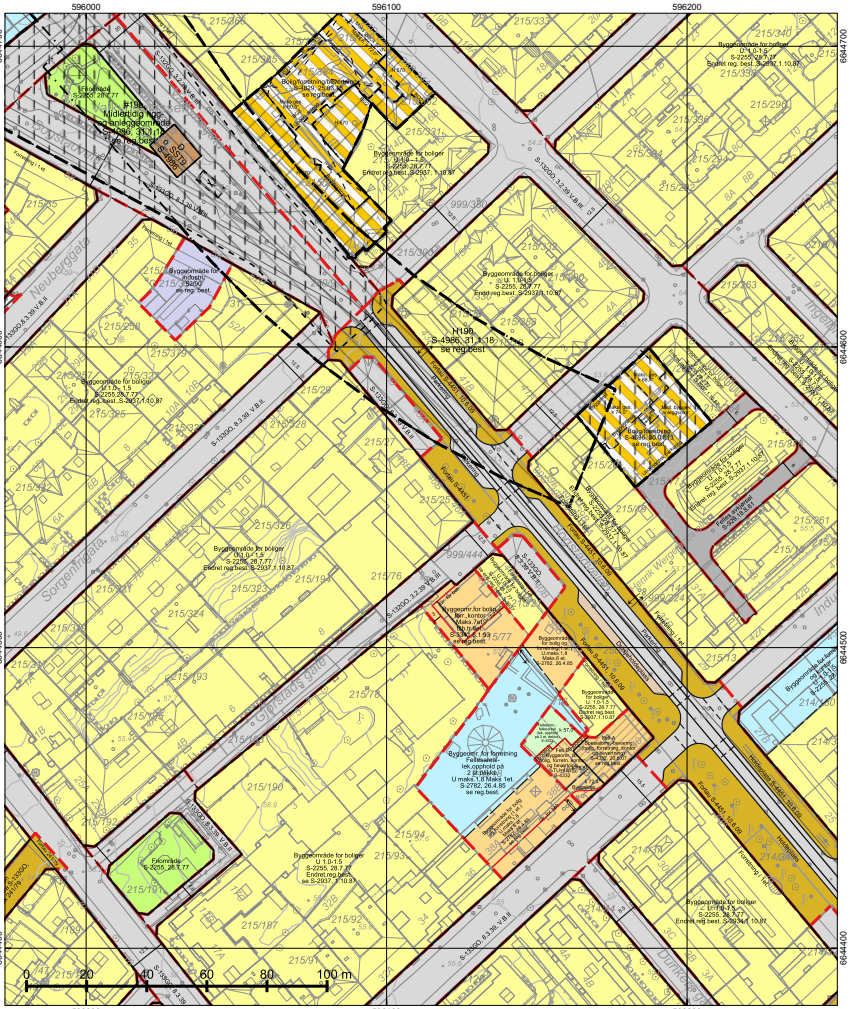
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144708/ 86514331
Deres ref.: 201389
Adresse: BOGSTADVEIEN 46B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/25

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144708/ 86514331
Deres ref.: 201389
Adresse: BOGSTADVEIEN 46B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/25

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

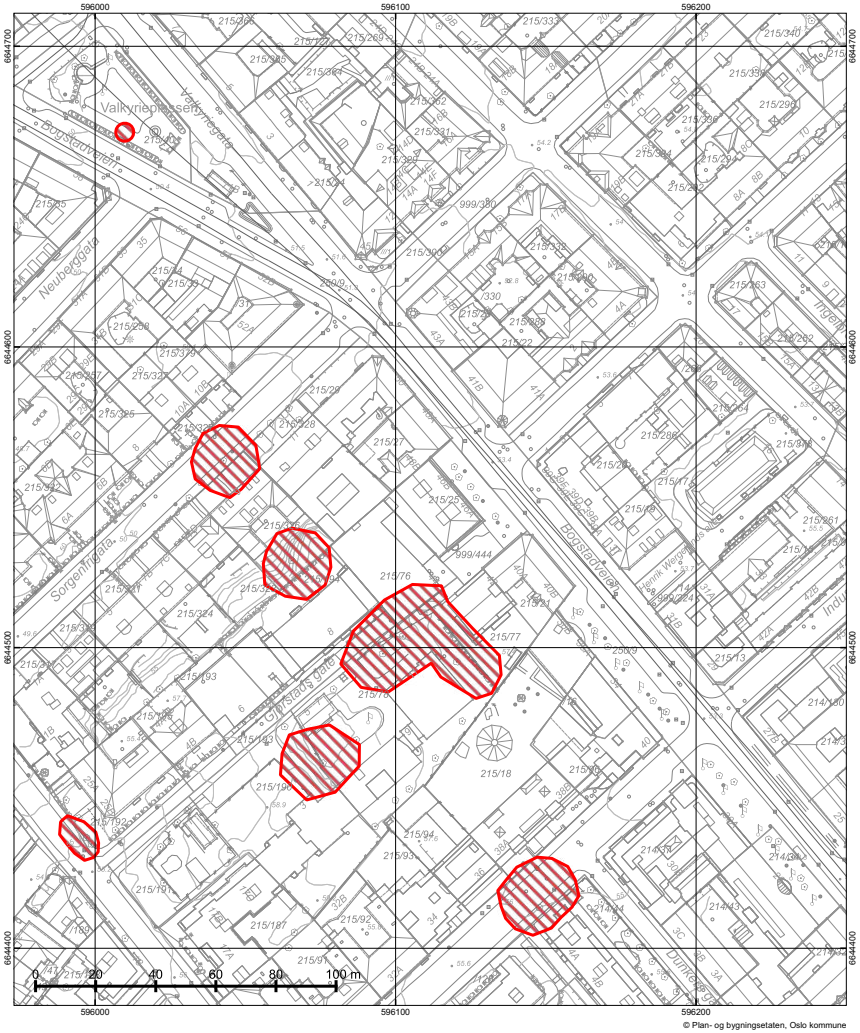
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

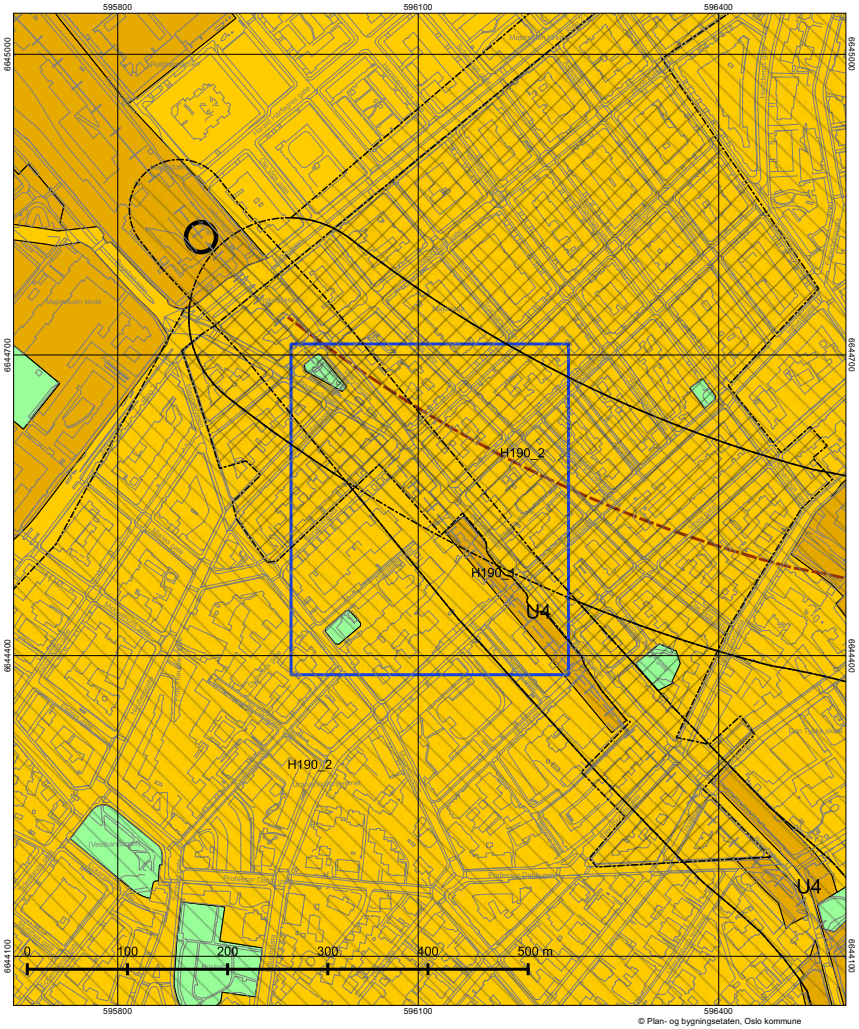
Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144708/ 86514331
Deres ref.: 201389
Adresse: BOGSTADVEIEN 46B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/25

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



Oslo

Dato: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144708/86514331
Deres ref.: 201389

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

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.

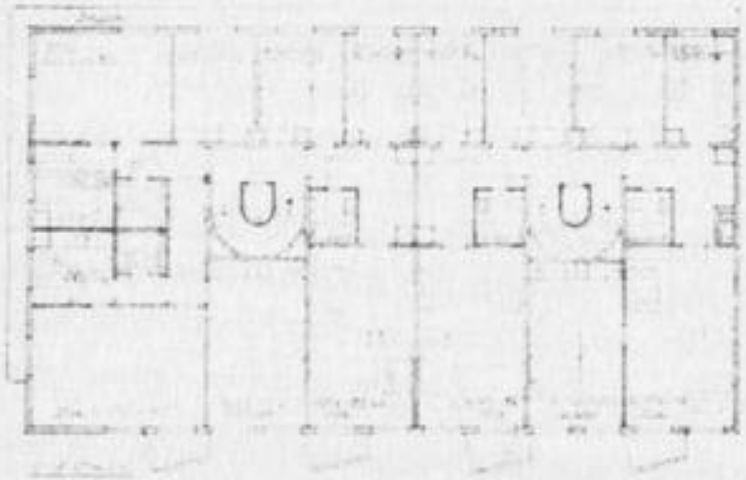
§ 8. Strukturlyd og vibrasjoner
Ved ombygging av trikkesporene skal det utføres tiltak mot strukturlyd og vibrasjoner.

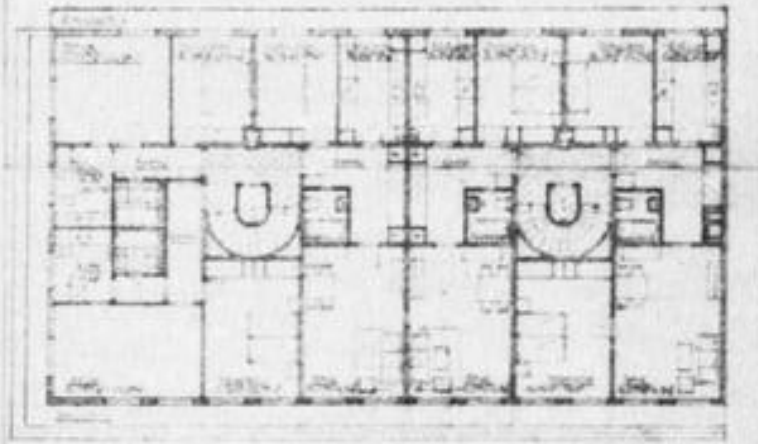
§ 9. Støy
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det skal gjennomføres støytiltak for boenheter med beregnet eller målt innendørsnivå over $L_{A,eq,24h}$ 35 dB.

S-4451

§ 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.





APPROBERT

193

0 5 10 20 30 40 50 60

Adresse: 46 Bogstadveien

Arbeidets art: Boligblokk

Byggherre: B. Tellefsen Jr. a/s v/ arkt. J. Risting

Tegn. nr. V

Ansvarshavende: Ing. O. Dybvik (319) tlf. for gruppe A

Utført: 24/3-53

Kontrollert: Willum Wilhelm Nielsen (314) tlf. for gruppe A

Ferdigbefart: 7/9-53

UTTALELSER	APPROBASJON	FERDIGKONTROLL	Tillatt påbygd	Gravetillatelse
Byggherren:	Dato: 22/12-52 Nr.: Bet. 3/11-56	Prøv. og innr. iht. tillatelse:		
Helseråd:		Brukstillatelse:	B	
Brannvesen:	Dato: Nr.:	Ferdigbef. 30/11-57.	C	
V. & K.:	Bet.:	Feil/mangler:	D	
	Dato: Nr.:		E	
	Bet.:		F	
	Dato: Nr.:	Mangler rettet:	G	
Overtaking:	Bet.:	Pipeattest:	H	
Feiervesen:	Dato: Nr.:	Gassattest:	I	
Bygn.råd:	Bet.:	Vannanalyse:	J	
	Dato: Nr.:	Heisattest:	K	
	Bet.:	Fe digitatest: 5/7-57	L	

A = ansvarsrett (prosjekt), B = arbeidstillatelse, C = veiset, D = diverse arbeider, E = kontor, F = maskinutstyr, G-L = diverse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dybvig Entrepenør AS
v/ Morten Dybvig
Østensjøveien 27
0661 OSLO

Dato: 15 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200111038-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Olav Balterud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 46A	Eiendom:	215/25
Tiltakshaver:	B 46 Eiendom AS	Adresse:	Eckersbergs gate 59 A, 0260 OSLO
Søker:	Make arkitekter as	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg, bruksendring fra kontor til bolig.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

for Per Arne Horne
Avdelingsleder

Hans Olav Balterud
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

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

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
Avdeling for byggeprosjekter

Andresen Arkitekter AS
v/ Tor Andresen
Hovfaret 8
0275 OSLO

Dato: 27062008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200707566-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Airin Manuli | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 46	Eiendom:	215/25
Tiltakshaver:	Multi Vision Team AS	Adresse:	Postboks 503, 1302 SANDVIKA
Søker:	2r Andresen Arkitekter AS	Adresse:	Schweigaards gate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 46

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 med senere tillegg.

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 Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Airin Axelsen Manuli - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Kopi til:

Multi Vision Team AS, Postboks 503, 1302 SANDVIKA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
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

H & H RØR AS
Alfaset 3. Industrivei 8
0668 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201515174-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Orbeck	Dato: 22.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 46B	Eiendom:	215/25/0/0
Tiltakshaver:	Jørn F. Kongsøre	Adresse:	Arnebråtveien 42c, 0771 OSLO
Søker:	H & H RØR AS	Adresse:	Alfaset 3. Industrivei 8, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 46 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av21.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Jørn F. Kongsøre, Arnebråtveien 42c, 0771 OSLO, jfk@gastro-import.com

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKOCONSULT AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.11.2024
	202457107 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	BOGSTADVEIEN 46A	Eiendom:	215/25/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BOGSTADVEIEN 46	Søker:	ARKOCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Bogstadveien 46 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reparasjon av brannvegg, mottatt 25.06.2024.

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 202457107			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - Skade markert på tegning			1/7

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/

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET BOGSTADVEIEN 46, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0265/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bogstadveien 46B 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 25, snr 24 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no