

Martin Linges vei 7



Velkommen til

Martin Linges vei 7



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Bogerud

Lys og romslig 4-roms - Stor vestvendt balkong - V.v/Fyring inkl. - Bad pusset opp 2015 - Barnevennlig - Nær Østmarka!

Prisantydning	4 150 000,-
Fellesgjeld	329 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 488 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 998,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Martin Linges vei 7 - En lys 4-roms leilighet i et rolig og tilbaketrukket boligområde med stor vestvendt balkong på ca. 15 kvm. Romslig leilighet som inneholder entré, bad, 3 soverom, stue og kjøkken. Her vil du ha en populær beliggenhet, med godt kollektivtilbud og alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet på Bøler senter.

- Høydepunkter:
- 3 gode soverom.
- Høyt og frittliggende beliggenhet
- Bad pusset opp i regi av borettslaget 2015
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene.
- Vestvendt balkong på 15 kvm med fantastisk utsikt
- Koselig fellesareler i brl med grøntarealer, lekeplasser mm
- Kort vei til off. komm. Leiligheten ligger kun 5 minutters gange fra T-bane.

Arealer og innhold

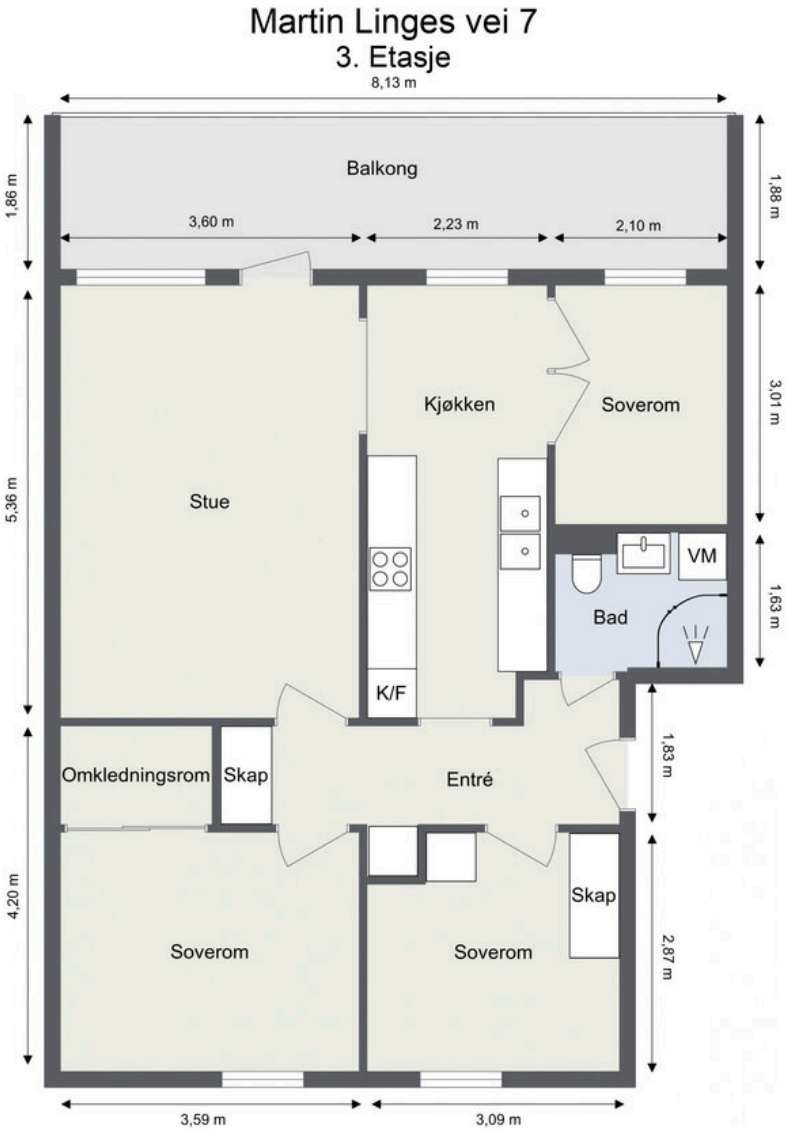
BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, tre soverom, omkledningsrom, kjøkken og stue.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 15 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder


Martin Linges vei 7
3. Etasje
8,13 m
Balkong
1,86 m
1,88 m
3,60 m
2,23 m
2,10 m
Kjøkken
Soverom
Stue
3,01 m
5,36 m
VM
Bad
1,63 m
K/F
1,83 m
Omkledningsrom
Skap
Entré
Skap
4,20 m
Soverom
Soverom
2,87 m
3,59 m
3,09 m

Boligen i bilder





















































Informasjon

Martin Linges vei 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0225/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Martin Linges vei 7, 0692 OSLO
Gnr 163, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 120 i Bogerud Borettslag, org.nr. 850186162

Selger
Svend-Peder Oseth

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
3

Antall soverom
3

Kjøpesum og omkostninger
4 150 000,- (Prisantydning)
329 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 479 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 488 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 497 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Arealer

BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, tre soverom, omkledningsrom, kjøkken og stue.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 15 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, bad, tre soverom, omkledningsrom, kjøkken og stue. Vestvendt balkong på 15 kvm.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 2 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter, enkelte glassfronter i overskap, fliser på vegg over benkeskap på en side, belysning under overskap og benkeplate i kompositttstein med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
Ved tidspunkt for nytt røropplegg i leiligheten var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og normal slitasje.

Bad:
Flislagt bad fra 2015 med varmekabler. Benkeskap med glatte fronter, overskap med speilfronter og belysning over servant. Det er dusj på gulv med dører i herdet glass og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Badet er tatt i regi av borettslaget og har fått TG1.

Innvendige overflater:
Gulv: Vinyl i flismønster i entré og trestavs parkett for øvrig.
Vegger: Malte plater, trepanel og glassfiberstrie.
Himling: Sparklet og malte plater i badet, pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 og 2014.

Innvendige dører:
Tofløyet dør til ett soverom og profilerte innvendige dører for øvrig. Det er registrert hull i ett dørblad. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje

Innvendig dør - bad :
Glatt innvendig dør til badet.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand og balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør, fordelerskap er lokalisert over klosett i badet, synlig drensrør fra fordelerskapet med utløp under klosett i badet, enkelte koblinger i krombelagt kobber i badet og avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Vannbåren varme :
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. TG2 er tildelt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, kullfilterventilator i kjøkken, spalteventiler i vinduer, friskluftsventiler i soverom og kjøkken og luftespalte under dør mot våtrom.

Terrasse/balkong:
Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m^2. Teppe på betongdekke. Rekkverk og skillevegger i betongkonstruksjon. Håndløper i metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,94 m.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget ligger i hovedsak åpent. TG2 er gitt grunnet manglende samsvarserklæring og alder på deler av anlegget.

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

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass ved salg.

Bogerud Garasjesameie drives på tomten til Bogerud borettslaget. Hvis noen andre andelseiere ikke ønsker å overta en garasjeplass som følger andelen, skal denne tilbys andelseiere i Bogerud borettslag.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger

2022/23: Pusset opp balkonger, i regi av borettslaget.
2015: Pusset opp bad i regi av borettslaget.

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: Badene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2015.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade,

pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2022 og 2023.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Når balkongene ble fikset av borettslaget i 2022 og 2023 var et av forbedringspuntkene å fikse dreneringen der. Drenering ble utbedred ved Martin Linges Vei 23, nytt asfaltdekke på gangsti fra nr 1,3,5,7,9,11,13,15. Dette ble gjort i regi av borettslaget i 2023.

- 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: Et selskap satte inn en dimmer i stua. Welhaven rør og elektro AS i 2019. Et annet selskap satte inn en dimmer på kjøkkenet og flere stikkkontakter på soverommet. Gjort av memo elektro installasjon AS i 2019.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Når Welhaven rør og elektro AS satte in en ny dimmer i 2019 så så de også over det elektriske. Det er ikke moderne, men det var ingenting som måtte oppgraderes da.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det har blitt satt opp 6 felles el bil ladere av borettslaget.

- 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)
Ja.
Beskriv: Drenering ble utbedred ved Martin Linges Vei 23, nytt asfaltdekke på gangsti fra nr 1,3,5,7,9,11,13,15 i regi av borettslaget.

- 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: Under forrige eiers eieperiode, så var det et tilfelle av maur i bodene. De hadde aldri maur inne i leiligheten. Skaden ble utbedred og avsluttet før jeg overtok.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja.
Beskriv: Jeg har ikke klart å koble opp oppsettet for kabeltv som kommer fra borettslaget.

- 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? Det ble gjort av de forrige eierne da de skulle selge.

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Det er et stort blokk prosjekt kalt Bogerud Torg hvor obos er utbygger. https://www.obos.no/bolig/prosjekt/bogerudtorg

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja.
Beskriv: Styret med hjelp fra Obos håndterer noen nabokrangler i borettslaget, men jeg har ikke hatt noen problemer i min oppgang.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er et hull i døra inn til det ene soverommet (soverommet nærmest badet). Dette var der da jeg flyttet inn. Skyvedøren mellom gangen og soveromet er ikke mulig å åpne pga. en list som er i veien. Dette ble gjort av tidligere eier. Dobbeltdøret inn til det ene sovereommet (det som grenser til balkongen), så er den ene dørdelen spikret fast og fungerer mer som en lettvegg. Dette ble gjort av forrige eier.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en vestvendt balkong. Bygningen har grunnmur i betong, og ytterveggene er oppført i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein og fasadeplater. Yttertaket består av et oppforet betongdekke tekket med takpapp eller folie. Innvendig er det felles varmtvann, og både etasjeskiller og trapper er utført i betong. Bygget er utstyrt med dørcalling.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap og komfyr følger med salget.
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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme og varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 093 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 998,- pr. mnd.
Inkluderer: Kapitalkostnader felleslån (renter og avdrag), oppvarming, varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring, TV/bredbånd fra Telenor, drift og vedlikehold honorarer, forretningsførsel og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 6 998,-
- Eiendomsskatt for 2025: kr. 0,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 204 488,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 817 952,- 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

TV/bredbånd (grunnpakke) fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 206 andelsleiligheter.
- Bogerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850186162, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.
- Første innflytting skjedde i 1966. Tomten ble kjøpt i 1986.
- Borettslaget har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.
- Postkasseskilt bestilles av beboer selv hos Posten.
- Det er fellesvaskerier i borettslaget. Betalingskort til vaskeriet kjøpes i Hobbyrommet på mandager, klokken 17:00-18:00.

Informasjon fra styret:
Det er ikke planlagt noe vedlikeholdsarbeid og det er heller ikke planlagt husleieøkning pt.

Vedtatte saker på årsmøte 2025 (utdrag fra årsberetningen):
- Sak 9: Fremtidig drift av vaskeriene i borettslaget
Det foreslås to alternativer for vaskeriene som sliter med gamle maskiner og høye vedlikeholdskostnader:
Alternativ A: Ingen investering i nye maskiner, kun service inntil utstyr må avvikles.

- Sak 10: Leie av hobbyrom for beboere
Det foreslås å åpne for utleie av hobbyrommet i helgene (kl. 10–17) for en symbolsk sum, fastsatt av styret. Rommet brukes i dag kun til å fylle vaskekort.
Leieinntektene skal bidra til vedlikehold. Forslaget legger vekt på ansvarlig bruk og hensyn til naboer.

Styrets arbeid 2024 (utdrag fra årsberetningen):
- Kostnadsbesparelser: Styret har redusert årlige kostnader med ca. 340?000 kr gjennom bytte av vaskefirma, oppsigelse av avtale med Norsk Brannvern, redusert søppeltømming og færre avfallshentinger.

- Søppelhåndtering: Det er fortsatt utfordringer med feilplassert og hensatt avfall, noe som skaper unødvendige utgifter.

- Vedlikehold og HMS: Befaringer er gjennomført for å kartlegge tilstanden på fasader og teglstein. Vedlikehold av lekeplasser, radiatorer, vaskemaskiner og avløpsrør er gjennomført. Lekeplassene er stengt midlertidig og skal oppgraderes i henhold til nye krav.

- Brannsikkerhet og skadedyr: Nye brannslukkingsapparater er kjøpt inn til alle leiligheter. Et nytt, giftfritt system mot skadedyr er installert.

- Tekniske utfordringer og skader: Sabotasje i fyrrom, vannskader, skadedyr og hærverk er håndtert. Det er også byttet ut flere gamle radiatorer og vinduer.

- Utstyr og fasiliteter: Ny feiemaskin er kjøpt inn. Vaskeriene har fått nye maskiner og betalingsteknologi.

- Garasjetomt og forsikring: Det har vært ulovlig avfallshåndtering og bilreparasjoner på garasjetomta. Flere forsikringssaker, særlig knyttet til vannskader, er behandlet.

- Ekstremvær: Store vannmengder førte til oversvømmelse i Martin Linges vei. Bymiljøetaten ble varslet for å rense kummer.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
- 2023: Rehabilitering av betongdekke verandaer, ferdig oktober 2023. Drenering ved Martin Linges Vei 23, nytt asfaltdekke på gangsti fra nr 1,3,5,7,9,11,13,15.
- 2022: Rehabilitering av betongdekke verandaer (forts. i 2023). Maling oppganger, etablering 6 elbil plasser.
- 2021: Nye lekeapparater. Reklamasjon mot Thorendal. Alarm og videoovervåking ved garasjene.
- 2020: Maling og vask av fasadene.
- 2019: Rydding av skråning.
- 2018: Garasje, oppgradert Volleyball bane og lekeplass. Asfaltert.
- 2017: Oppgradering av Bogerud Varmesentral.
- 2016: Oppgradering av lekeplasser.
- 2015: Våtromsrehabilitering. Bytting av vinduer og balkongdører.
- 2014: Våtromsrehabilitering. Med oppstart i 4. kvartal.
- 2012: Skift av div vinduer og dører m.m. Kumrens og rens av bunnledninger. Rens av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter. Ettermaling av underetasjene. Oppgradering av
lekeplasser til forskriftsmessig stand. Skifting av diverse vinduer og dører.
-2011: Takomlegging i Martin Linges vei 1-17. Rehabilitering av vaskerier i Martin Linges vei 6-28. Rehabilitering av underetasjer i Martin Linges vei 6-28. Oppussing av 8 oppganger. Utskifting av enkelte lekeapparater.
- 2010: Oppussing av oppganger, oppgradering av uteareal og vaskerier. Takomlegging i Martin Linges vei 19-23.
- 2009: Oppussing av 2 oppganger. Lekeapparater til forskriftsmessig stand. Alle oppgangsvinduer er blitt malt.
- 2008: Oppgradering av uteareal og berederrom.
- 2007: Oppgradering av uteareal. Oppussing av 2 oppganger.
- 2006: Nye tak ML 6-10 og 24-28. Oppussing 2 oppganger.
- 2005: Oppussing av 2 oppganger. Rens av alle kummer. Nye tak i ML 12-16 og 18-22

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Ta kontakt med megler eller OBOS for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, 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 styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 329 000,- pr. 01.05.2025

Borettslaget har 4 lån i OBOS-banken.

Lånenummer: OBBK01-98207418986
- Restsaldo: kr. 35 535 897,-
- Restløpetid: 19 år 6 mnd
- Term pr. år: 12

- Type rente: Flyt
- Rentesats: 5,42%
For denne andelen: restsaldo kr. 175 457,- med kapitalkostander kr. 1 219,-.

Lånenummer: OBBK02-98207618918
- Restsaldo: kr. 5 367 364,-
- Restløpetid: 17 år 3 mnd
- Term pr. år: 12
- Type rente: Flyt
- Rentesats: 5,42%
For denne andelen: restsaldo kr. 26 504,- med kapitalkostander kr. 197,-.

Lånenummer: OBOS03-98207881163
- Restsaldo: kr. 3 254 752,-
- Restløpetid: 15 år 2 mnd
- Term pr. år: 12
- Type rente: Flyt
- Rentesats: 5,42%
For denne andelen: restsaldo kr. 16 073,- med kapitalkostander kr. 130,-.

Lånenummer: OBOS04-98208038176
- Restsaldo: kr. 22 413 492,-
- Restløpetid: 27 år 5 mnd
- Term pr. år: 12
- Type rente: Flyt
- Rentesats: 5,42%
For denne andelen: restsaldo kr. 110 658,- med kapitalkostander kr. 647,-.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesformue

Kr 13 210,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2024) viste er overskudd på kr. 1 303 470,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 772 500,-.
Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i henhold til husleieloven. Dyrehold (hund og utekatt) tillates kun hvis dette ikke er til ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å la innekatter løpe fritt i oppgangen.

Borettslagets forsikring

Ly Forsikring AS
Polisenr. 24439

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 603 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Martin Linges vei 7 ligger i et fredelig og grønt boligområde på Bogerud, i bydel Østensjø. Her bor du i et etablert nabolag med kort vei til både naturopplevelser og byens fasiliteter.

Kun en kort spasertur unna finner du Bogerud T-banestasjon, som betjenes av linje 3 (Mortensrud–Kolsås). Dette gir deg enkel tilgang til Oslo sentrum på omtrent 20 minutter.

For den naturglade ligger Østmarka rett i nærheten, med flotte turstier, badevann og skiløyper – perfekt for både hverdagsturer og helgeutflukter. Området er også barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager og lekeplasser.

Dagligvarebutikker og andre nødvendige servicetilbud finnes i nærområdet, og det er planlagt videre utvikling av Bogerud Torg med moderne boliger og fasiliteter. I tillegg ligger Bøler Senter kun 9 minutter gange unna, og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester – blant annet Coop Mega, Vinmonopolet og koselige kafeer, som gjør det enkelt å kombinere handling med en hyggelig pause.

Bebyggelse

Området rundt Martin Linges vei 7 består hovedsakelig av lavblokker og rekkehus fra 1960 og 70-tallet, omgitt av romslige grøntområder og et fredelig nabolag. Her bor du i rolige omgivelser med god avstand mellom bygningene og fine fellesarealer som inviterer til lek, samvær og avslapning.

Området er barnevennlig og trygt, med flere lekeplasser, grønne lunger og gangstier som knytter nabolaget sammen. Det er lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en lun og rolig atmosfære for både småbarnsfamilier og voksne i alle livsfaser.

Bogerud er i positiv utvikling, med oppgraderinger og nybygg som tilfører området en god balanse mellom tradisjon og modernitet. Fremtidige prosjekter som utviklingen av Bogerud Torg vil ytterligere styrke området som et attraktivt sted å bo, med et levende nærmiljø og gode bokvaliteter.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Nøklevann barneskole. Elever fortsetter på Skullerud ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 18.01.1965 og påbygg av balkonger 20.05.1988.

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

Det foreligger sluttnotat (henleggelse) for fasderehabilitering datert 27.07.2015.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan 33061, vedtaksdato 25.04.1961. Eiendommens grenser går ut i Martin Linges vei som er regulert til offentlig gang-/sykkelvei med gjeldende reguleringsplan S-2285, vedtaksdato 15.02.1978. Videre grenser eiendommen ut i Geeral Ruges vei som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-866, samt deler regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-431.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål: bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger deler av eiendommen innenfor støysonene veg gul sone, bane gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Byggesaker i nærheten:

Martin Linges vei 7 - Montering av trappeheis
- Saksnr. 202551751
- Mottatt sak: 28.02.2025
- Status: Tillatelse gitt 06.03.2025
Meglers kommentar: Søknaden omfatter oppføring av byggteknisk installasjon som trappeheis fra underetasjen til 2.etasje.

Martin Linges vei 17 - Montering av trappeheis
- Saksnr. 202553175
- Mottatt sak: 09.04.2025
- Status: Tillatelse gitt 23.04.2025
Meglers kommentar: Søknaden omfatter oppføring av byggteknisk installasjon som trappeheis fra kjeller til 3. etasje.

Pågående plansaker i nærheten:
Eterveien 10-12 - Bestilling av oppstartsmøte - Eterfabrikken
- Saksnr. 202462831
- Mottatt sak: 13.12.2024

Meglers kommentar: Eterfabrikken i Østensjø skal transformeres fra nedlagt industriområde til et nytt boligområde med ca. 80 boliger. Planen kombinerer miljøopprydning med bevaring av kulturarv, blant annet fabrikkpipen og fabrikkbygningen, som skal inngå i et nytt torg og møteplass. Ny bebyggelse tilpasses eksisterende bygg i skala og stil. Området får felles parkering under terreng, god tilgjengelighet og nærhet til t-bane, grøntområder og lokale funksjoner.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/163/74:
10.12.1986 - Dokumentnr: 81098 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

31.10.1962 - Dokumentnr: 13780 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:1

28.03.1963 - Dokumentnr: 921560 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 163 bnr 75, 76 samt gnr 164 bnr 44

16.11.1987 - Dokumentnr: 75841 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:117

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Leiligheten er vasket av flyttefirma før visning, og blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

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.

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

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 528,-

Samlet skal selger betale kr. 126 818,- 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. 3 625,-.

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 12. mai 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler

Oskar Johansson, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Martin Linges vei 7

Martin Linges vei 7

Nabolaget Stallerud/Martin Linges vei - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bøler skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	11 min 🚶 1 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	327 elever, 19 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	348 elever, 33 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	6 min 🚗 3 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	12 min 🚶 1 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 🚗 3.5 km

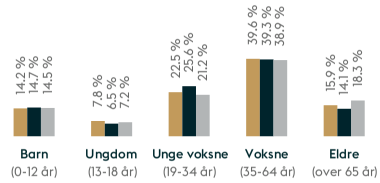
Offentlig transport

Martin Linges vei	Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	2 min 🚶 0.2 km
Bogerud	Linje 2, 3	7 min 🚶 0.6 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min 🚗 4.5 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min 🚗 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 9 km

Barnehager

Bøler Menighets barnehage (0-5...	30 barn	5 min 🚶 0.4 km
Bogerud Gård barnehage (1-5 år...	135 barn	5 min 🚶 0.5 km
Mikaelgården Steinerbarnehage ...	54 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stallerud/Martin Linges v...	1 309	632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Bogerud Borettslag, ballbinge	1 min 🚶
⚽ Bøler skole	8 min 🚶
🛍 EVO Bøler Senter	8 min 🚶
🛍 Mudo Ulsrud	20 min 🚶

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Martin Linges vei 7, 0692 OSLO

OM OSS

Tyder AS

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

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10524

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

↓

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

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje. Manglende automatisk vannstopper.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

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

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

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

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

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

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		2		
3. etasje	72			15
Sum	**72**	**2**		**15**
Totalt bruksareal	**74**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, kjøkken, stue, tre soverom, entré og omkledningsrom		

Primær- og sekundærareal

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

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	72	72		Bad, kjøkken, stue, tre soverom, entré og omkledningsrom	

BEBYGGELSEN

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

Byggeår

1963

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje med vestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein og fasadeplater.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 2 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022/23	Pusset opp balkonger, i regi av borettslaget.	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar

Balkongoppgradering er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

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

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

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

Forhold under befaringen

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

Tilgjengelighet

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

Lovlighet/brannteknisk

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

Lovlighet/brannteknisk

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

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

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

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

Vinduer og dører

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

Ytterdører — TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Vurdering
Det er registrert noe bruksmerker på entrédøren. TG 1 helhetsvurdering.

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

Vinduer — TG 1 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 og 2014.

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

Innvendig dør - bad — TG 1 *

Glatt innvendig dør til badet.

Innvendige dører — TG 2 *

Tofløyet dør til ett soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Vurdering
Det er registrert hull i ett dørblad. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller — TG 1 *

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i stuen er målt til 12 mm.

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

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Vinyl i flismønster i entré. Trestavs parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Malte plater, trepanel og glassfiberstrie.

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

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert over klosett i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet med utløp under klosett i badet. Enkelte koblinger i krombelagt kobber i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

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

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

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

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

Vannbåren varme — TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

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

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i soverom og kjøkken. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositttstein med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering
Ved tidspunkt for nytt røropplegg i leiligheten var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og normal slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong — TG 1

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m².
Teppe på betongdekke. Rekkverk og skillevegger i betongkonstruksjon. Håndløper i metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,94 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2015, i regi av borettslaget.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk og hjelpesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert mindre sprekkdannelser i silikonfug i dusjsone. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

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

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

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

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

TG 2 *

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget ligger i hovedsak åpent. Varmekabler er lagt i badet.

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

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

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring for Elektro-Sivert Installasjon AS, datert 2014/2015, på følgende opplyste arbeider: Arbeid i forbindelse med rehabilitering av badet.
Det er fremvist samsvarserklæring for Elektro-Sivert Installasjon AS, datert 25.03.2014, på følgende opplyste arbeider: Ny innmat i sikringsskapet.
Det er fremvist samsvarserklæring for Welhaven Rør og Elektro AS, datert 05.01.2023, på følgende opplyste arbeider: Byttet av en stk. dimmer.
Det er fremvist samsvarserklæring for Memo Elektro Installasjon AS, datert 17.01.2023, på følgende opplyste arbeider: Montert en dobbel dimmer Unidim 2x100W LED. Montert 2 stk. doble stikkontakter i soverom.

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

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

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

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	23. apr. 2025
Selger/eier til stede	Svend-Peder Oseth
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

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

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Martin Linges vei 7, 0692 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-163/74/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	20592.2 m²
Hjemmelshaver	Bogerud Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Svend-Peder Oseth
Andelsnummer	120

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

FORUTSETNINGER

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

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

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

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

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oseth, Svend-peder	9578-5998-4-2784552	2025-04-27 15:25:57

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
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0225/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Martin Linges vei 7, 0692 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Svend-Peder Oseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2019

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: 87242082
Forsikret i: Ly 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: Badene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2015.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2022 og 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Når balkongene ble fikset av borettslaget i 2022 og 2023 var et av forbedringspuntkene å fikse dreneringen der. Drenering ble utbedred ved Martin Linges Vei 23, nytt asfaltdekke på gangsti fra nr 1,3,5,7,9,11,13,15. Dette ble gjort i regi av borettslaget i 2023.

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: Et selskap satte inn en dimmer i stua. Welhaven rør og elektro AS i 2019. Et annet selskap satte inn en dimmer på kjøkkenet og flere stikkkontakter på soverommet. Gjort av memo elektro installasjon AS i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Når Welhaven rør og elektro AS satte in en ny dimmer i 2019 så så de også over det elektriske. Det er ikke moderne, men det var ingenting som måtte oppgraderes da.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har blitt satt opp 6 felles el bil ladere av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Drenering ble utbedred ved Martin Linges Vei 23, nytt asfaltdekke på gangsti fra nr 1,3,5,7,9,11,13,15 i regi av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Under forrige eiers eieperiode, så var det et tilfelle av maur i bodene. De hadde aldri maur inne i leiligheten. Skaden ble utbedred og avsluttet før jeg overtokk.

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?

Ja

Beskriv: Jeg har ikke klart å koble opp oppsettet for kabeltv som kommer fra borettslaget.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble gjort av de forrige eierne da de skulle selge.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er et stort blokk prosjekt kalt Bogerud Torg hvor obos er utbygger. https://www.obos.no/bolig/prosjekt/bogerud-torg

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?

Ja

Beskriv: Styret med hjelp fra Obos håndterer noen nabokrangler i borettslaget, men jeg har ikke hatt noen problemer i min oppgang.

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?

Ja

Beskriv: Det er et hull i døra inn til det ene soverommet (soverommet nærmest badet). Dette var der da jeg flyttet inn. Skyvedøren mellom gangen og soveromet er ikke mulig å åpne pga. en list som er i veien. Dette ble gjort av tidligere eier. Dobbeltdøret inn til det ene sovereommet (det som grenser til balkongen), så er den ene dørdelen spikret fast og fungerer mer som en lettvegg. Dette ble gjort av forrige eier.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0225/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Oseth, Svend-peder	2025-04-27

Identifikasjon

bankID Oseth, Svend-peder

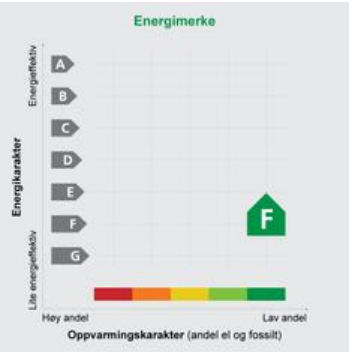
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Martin Linges vei 7
Postnr	0692
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	120 / 3011
Gnr.	163
Bnr.	74
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1063626
Dato	15.10.2019



Innmeldt av	Dagrun Brox Rayamajhi

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Sofie K. M. Heggelund
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: s.heggelund@nordvikbolig.no

8489814 234/3011 05.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.05.2025.

Boligselskap:	234 Bogerud Borettslag
Organisasjonsnr:	850.186.162
Andelseier:	Svend-peder Oseth
Leieobjektnr:	3011
Adresse:	Martin Linges Vei 7, 0692 OSLO
Andelsnummer:	120
Borettsinnskudd:	kr 10.900,–
Hjemmeside:	www.bogerudborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Ly Forsikring AS - polisenummer 24439.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har besluttet å øke felleskostnadene med +3% fom 01.01.2025
- Bogerud Garasjesameie (S.528) drives på tomten til bogerud borettslaget. Andelen i garasjelaget skal følge andelen i Bogerud Borettslag ved overdragelse. Dersom den nye andelseierer i borettslaget ikke er interessert i å overta garasjen, skal denne tilbys andelseiere i Bogerud borettslag. Salg av garasje må meldes og styregodkjennes ved styreleder i Bogerud garasjelag bogerudgarasjelag@styrerommet.no skriftlig minimum 30 dager før overtakelse. Forretningsfører foretar eierskifte etter gjeldende satser som belastes ny garasjeeier.
- Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/234
- Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207418986	A	35.535.897,-	19 år 6 md.	12		Flyt	5,42%
* OBBK02-98207618918	A	5.367.364,-	17 år 3 md.	12		Flyt	5,42%
* OBOS03-98207881163	A	3.254.752,-	15 år 2 md.	12		Flyt	5,42%
* OBOS04-98208038176	A	22.413.492,-	27 år 5 md.	12		Flyt	5,42%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.998,– pr. md.

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	268,-	18.748,-	13.210,-	332.088,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207418986	175.457,-	1.219,-
* OBBK02-98207618918	26.504,-	197,-
* OBOS03-98207881163	16.073,-	130,-
* OBOS04-98208038176	110.658,-	647,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 329.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@obos.no.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siv Heim , 0 000, e-post: siv.heim@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.
  Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2025 for BOGERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850186162
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 17:00, Bøler Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder og protokollfører

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:
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering - 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:
Generalforsamlingen godkjenner å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering - Valg av en andelseier 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:
Generalforsamlingen velger Tina Brækkan som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Møteinnkallingen ble sendt innenfor lovens frister på minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Viser vedlagte årsregnskap for 2024, revisors beretning og styrets informasjon.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner årsregnskap for 2024, og årsresultatet føres til egenkapital.
Generalforsamlingen tar styrets informasjon og revisors beretning til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar til Styret for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse for styreperioden 2024-2025 settes til kr 310 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Honorar til valgkomiteen foreslått satt til totalt kr 5 000.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at honorar til valgkomiteen settes til kr 5 000.

✓ **Vedtatt. vedtatt mot 2 stemmer**

8. Utskifting av postkasser for bygget med oddetallsnummer

Fremmet av: Gull Iram Mughal

Det foreslås å skifte ut postkassene i bygget med oddetall (for eksempel leiligheter 1, 3, 5, osv.) med større postkasser. Nåværende postkasser er vurdert som for små for dagens behov, og flere beboere har uttrykt misnøye med størrelsen. Det er også lagt merke til at blokken med partall har fått installert nyere postkasser.

Generalforsamlingen bes om å vurdere følgende alternativ:

1. **Utskifting av postkasser:** Borettslaget skifter ut de gamle postkassene i bygget med oddetall til nye, større postkasser som bedre imøtekommer beboernes behov.
2. **Finansiering:** Utskiftingen skal finansieres gjennom borettslagets fellesmidler.

Økonomisk konsekvens: Kostnaden for utskifting av postkassene vil bli vurdert nærmere ved innhenting av tilbud fra leverandører. Det vil bli lagt opp til en løsning som er økonomisk forsvarlig for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til generalforsamlingen å bestemme dette, men borettslaget har relativt presset økonomi, og ønsker i utgangspunktet ikke å bruke mer penger enn nødvendig.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Fremtidig drift av vaskeriene i borettslaget

Vaskeriene i borettslaget har i lengre tid hatt tekniske problemer, og det er et økende behov for service og vedlikehold. Flere av maskinene er gamle og begynner å bli mindre pålitelige, noe som fører til hyppige reparasjoner og ekstra kostnader. Nåværende pris for vask (15 kr) og tørketrommel (15 kr) dekker ikke kostnadene knyttet til vedlikehold og drift av vaskeriene. For å unngå underskudd på vaskeriene, foreslås det at prisene økes, eller at det tas en beslutning om å ikke investere i nye maskiner.

Alternativ A: Borettslaget vedtar at det ikke lenger skal gjøres innkjøp av nye vaskemaskiner eller tørketromler, og at vi kun utfører nødvendig service og vedlikehold på eksisterende maskiner. Den dagen det ikke lenger er mulig å utføre service på maskinene, skal vaskeriet avvikles og ikke byttes ut.

Alternativ B: Borettslaget vedtar at vaskeriene videreføres, men at prisene for vask og tørketrommel økes fra 15 kr til 60 kr per vask og 60 kr per tørketrommel for å dekke kostnader til service, vedlikehold og eventuelt utskifting av maskiner.

Økonomisk konsekvens: Dagens pris på 15 kr for vask og tørk dekker ikke de faktiske kostnadene. Økning til 60 kr vil sikre at vaskeriene går i balanse og at eventuelle fremtidige servicekostnader kan håndteres uten at borettslaget må gå med underskudd på vaskeriene.

Forslag til beslutning: Generalforsamlingen bes om å ta stilling til hvilken løsning som skal implementeres for videre drift av vaskeriene i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til generalforsamlingen å bestemme.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar at det ikke lenger skal gjøres innkjøp av nye vaskemaskiner eller tørketromler, og at vi kun utfører nødvendig service og vedlikehold på eksisterende maskiner. Den dagen det ikke lenger er mulig å utføre service på maskinene, skal vaskeriet avvikles og ikke byttes ut.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen vedtar at vaskeriene videreføres, men at prisene for vask og tørketrommel økes fra 15 kr til 60 kr per vask og 60 kr per tørketrommel for å dekke kostnader til service, vedlikehold og eventuelt utskifting av maskiner.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Leie av hobbyrom for borettslagets beboere

Hobbyrommet blir kun brukt til å fylle på vaskekort og står ellers ubrukt. For å utnytte dette rommet på best mulig måte for borettslagets beboere, foreslås det at hobbyrommet kan leies ut for en symbolsk sum. Dette vil gi beboerne muligheten til å benytte rommet til ulike aktiviteter på helgene, samtidig som vi får en ordning som er praktisk og ansvarlig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen bes om å godkjenne følgende ordning for leie av hobbyrommet:

1. **Leieperioden:** Hobbyrommet kan leies ut på lørdager og søndager fra kl. 10:00 til 17:00.
2. **Leieavgift:** Den som leier rommet betaler en symbolsk leie som styret til en hver tid fastsetter.
3. **Ansvar:** en som leier rommet er ansvarlig for å hente og levere nøklene til hobbyrommet. Ved utleie på helg skal rommet være vasket og i samme stand som ved utleie ved slutten av leieperioden.
4. **Bruk:** Hobbyrommet kan brukes til ulike aktiviteter av beboerne, men skal ikke benyttes til arrangementer som kan forstyrre naboskapet eller skape unødvendig støy.
5. **Formål:** Denne ordningen skal sikre at hobbyrommet kommer flere beboere til gode og gir en mulighet for sosialt og kreativt samvær.

Økonomisk konsekvens: Leieinntektene vil bidra til vedlikehold av rommet og eventuelle nødvendige forbedringer, samtidig som det gir en rimelig kostnad for de som ønsker å bruke rommet.

Forslag til beslutning: Generalforsamlingen bes om å godkjenne forslag til leieordning for hobbyrommet som beskrevet over.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner utleie av hobbyrom for borettslagets beboere i tråd med saksbeskrivelsen.

✓ **Vedtatt. mot en stemme**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Berget

Anne valgt med 17 stemmer for, og 9 stemmer for Farid.

Følgende stilte til valg:
Anne Berget
Farid Latifi

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jose Freire

valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jose Freire

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristin L. Heggen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kristin L. Heggen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Berget

Følgende stilte til valg:
Anne Berget

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jose Freire

Følgende stilte til valg:
Jose Freire

13. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alparslan Mersin
Gull Iram Mughal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Alparslan Mersin
Gull Iram Mughal

Protokollen er signert av

Anders Thorud /s/
Møteleder/protokollfører

Tina Brækkan /s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 234
BOGERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BOGERUD BORETTSLAG

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:
18. mars 2025 kl. 17:00, Bøler Kirke.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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 honorar til Styret
7. Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen
8. Utskifting av postkasser for bygget med oddetallsnummer
9. Fremtidig drift av vaskeriene i borettslaget
10. Leie av hobbyrom for borettslagets beboere
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BOGERUD BORETTSLAG

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
Anders Thorud er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3
Valg av 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 Siv Heim 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 0234 Bogerud Borettslag.pdf
2. S-234 Årsregnskap 2024.2.pdf
3. S-234 Info.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorar til Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

Sak 7
Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslått satt til totalt kr 5 000.

Forslag til vedtak
Honorar til valgkomiteen settes til kr 5 000.

Sak 8
Utskifting av postkasser for bygget med oddetallsnummer

Forslag fremmet av:
Gull Iram Mughal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å skifte ut postkassene i bygget med oddetall (for eksempel leiligheter 1, 3, 5, osv.) med større postkasser. Nåværende postkasser er vurdert som for små for dagens behov, og flere beboere har uttrykt misnøye med størrelsen. Det er også lagt merke til at blokken med partall har fått installert nyere postkasser.

Generalforsamlingen bes om å vurdere følgende alternativ:

1. **Utskifting av postkasser:** Borettslaget skifter ut de gamle postkassene i bygget med oddetall til nye, større postkasser som bedre imøtekommer beboernes behov.
2. **Finansiering:** Utskiftingen skal finansieres gjennom borettslagets fellesmidler.

Økonomisk konsekvens: Kostnaden for utskifting av postkassene vil bli vurdert nærmere ved innhenting av tilbud fra leverandører. Det vil bli lagt opp til en løsning som er økonomisk forsvarlig for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til generalforsamlingen å bestemme dette, men borettslaget har relativt presset økonomi, og ønsker i utgangspunktet ikke å bruke mer penger enn nødvendig.

Forslag til vedtak
Postkassene i bygget med oddetall skal skiftes ut med nye postkasser.

Sak 9

Fremtidig drift av vaskeriene i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vaskeriene i borettslaget har i lengre tid hatt tekniske problemer, og det er et økende behov for service og vedlikehold. Flere av maskinene er gamle og begynner å bli mindre pålitelige, noe som fører til hyppige reparasjoner og ekstra kostnader. Nåværende pris for vask (15 kr) og tørketrommel (15 kr) dekker ikke kostnadene knyttet til vedlikehold og drift av vaskeriene. For å unngå underskudd på vaskeriene, foreslås det at prisene økes, eller at det tas en beslutning om å ikke investere i nye maskiner.

Alternativ A: Borettslaget vedtar at det ikke lenger skal gjøres innkjøp av nye vaskemaskiner eller tørketromler, og at vi kun utfører nødvendig service og vedlikehold på eksisterende maskiner. Den dagen det ikke lenger er mulig å utføre service på maskinene, skal vaskeriet avvikles og ikke byttes ut.

Alternativ B: Borettslaget vedtar at vaskeriene videreføres, men at prisene for vask og tørketrommel økes fra 15 kr til 60 kr per vask og 60 kr per tørketrommel for å dekke kostnader til service, vedlikehold og eventuelt utskifting av maskiner.

Økonomisk konsekvens: Dagens pris på 15 kr for vask og tørk dekker ikke de faktiske kostnadene. Økning til 60 kr vil sikre at vaskeriene går i balanse og at eventuelle fremtidige servicekostnader kan håndteres uten at borettslaget må gå med underskudd på vaskeriene.

Forslag til beslutning: Generalforsamlingen bes om å ta stilling til hvilken løsning som skal implementeres for videre drift av vaskeriene i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til generalforsamlingen å bestemme.

Forslag til vedtak 1
Borettslaget vedtar at det ikke lenger skal gjøres innkjøp av nye vaskemaskiner eller tørketromler, og at vi kun utfører nødvendig service og vedlikehold på eksisterende maskiner. Den dagen det ikke lenger er mulig å utføre service på maskinene, skal vaskeriet avvikles og ikke byttes ut.

Forslag til vedtak 2
Borettslaget vedtar at vaskeriene videreføres, men at prisene for vask og tørketrommel økes fra 15 kr til 60 kr per vask og 60 kr per tørketrommel for å dekke kostnader til service, vedlikehold og eventuelt utskifting av maskiner.

Sak 10

Leie av hobbyrom for borettslagets beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hobbyrommet blir kun brukt til å fylle på vaskekort og står ellers ubrukt. For å utnytte dette rommet på best mulig måte for borettslagets beboere, foreslås det at hobbyrommet kan leies ut for en symbolsk sum. Dette vil

gi beboerne muligheten til å benytte rommet til ulike aktiviteter på helgene, samtidig som vi får en ordning som er praktisk og ansvarlig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen bes om å godkjenne følgende ordning for leie av hobbyrommet:

1. **Leieperioden:** Hobbyrommet kan leies ut på lørdager og søndager fra kl. 10:00 til 17:00.
2. **Leieavgift:** Den som leier rommet betaler en symbolsk leie som styret til en hver tid fastsetter.
3. **Ansvar:** en som leier rommet er ansvarlig for å hente og levere nøklene til hobbyrommet. Ved utleie på helg skal rommet være vasket og i samme stand som ved utleie ved slutten av leieperioden.
4. **Bruk:** Hobbyrommet kan brukes til ulike aktiviteter av beboerne, men skal ikke benyttes til arrangementer som kan forstyrre naboskapet eller skape unødvendig støy.
5. **Formål:** Denne ordningen skal sikre at hobbyrommet kommer flere beboere til gode og gir en mulighet for sosialt og kreativt samvær.

Økonomisk konsekvens: Leieinntektene vil bidra til vedlikehold av rommet og eventuelle nødvendige forbedringer, samtidig som det gir en rimelig kostnad for de som ønsker å bruke rommet.

Forslag til beslutning: Generalforsamlingen bes om å godkjenne forslag til leieordning for hobbyrommet som beskrevet over.

Forslag til vedtak
Leie av hobbyrom for borettslagets beboere

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Berget
  Valgkomiteens innstilling.
- Farid Latifi
  Har meldt sin interesse for å stille til styreledervervet.

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

- Jose Freire
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Kristin L. Heggen
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Anne Berget
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Jose Freire
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Alparslan Mersin
- Gull Imran Mughal

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024

Noe av det vi har jobbet mye med i år er følgende:

1) KOSTNADER

Vi har jobbet mye med å få ned kostnadene i borettslaget, og har deriblant byttet vaskefirma, sagt opp avtalen med Norsk Brannvern, vi har endret vask i søppelsjakt fra 3 til 2 ganger i året samt at vi har gått ned til en henting i året med avfall fra Bentzen transport. Disse grepene her gjør at vi kommer til å spare rundt kr 340.000 i året.

2) SØPPEL

Vi har i 2024 som i 2023 jobbet med søppel problematikken. Det er tidvis mye unødvendig søppel som har blitt plassert på bakken. Noen ganger rett ved siden av containere/beholdere selv om det har vært plass. Matavfall har blitt plassert i papirbeholdere, matavfall blitt satt rett på bakken. Det har også vært en god del avfall som bare blir satt rett i fellesområder. Noe har vi klart å finne ut hvem som eier, og noe har vi ikke klart å finne ut hvem eier er. Dette skaper unødvendige utgifter for borettslaget.

3) NYTT VASKEFIRMA – REN SERVICE AS

Vi gikk over til nytt vaskefirma fra 01.10.24, vi sparer ca kr 80 000 kr på å gå over til ny avtale.

4) HMS

Vi har utført en del vedlikehold på bygget.

Vi har bland annet hatt befaring på tegelsteinene over alle inngangspartier i nr 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19, 21 og 23, samt på baksiden av 4, 6, 8, 19, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 og 28. Pr nå så er det ingen store skader på de. Vi har blitt anbefalt å ta vedlikehold av disse partiene innen 2 – 5 år. Det vil si fra enten 2026 til senest 2031.

Vi har hatt tilsyn av lekeplassene, det ble høsten 24 funnet en gjenstand som gjorde at vi stengte begge lekeplassene. Sanden skal vekk og det skal erstattes med plater. Dette tiltaket hadde uansett kommet, da det nå er et krav fra EU.

Det har blitt en del utskiftninger av gamle radiatorer som ikke lenger fungerer, noen vaskemaskiner har blitt byttet, det har vært mye fukt i en leilighet som vi har ordnet opp i.

5) NYE BRANNSLUKNINGSAPPARATER

I og med at vi sa opp avtalen med Norsk Brannvern, så gikk vi til innkjøp av nye brannslukningsapparater til alle leilighetene. Disse skal ikke byttes før i 2034.

6) NYE ROTTEFELLER

Vi har fått nytt system fra Anticimex i forhold til skadedyr. Vi har fått SmartBox, dette er en multigangstfelle som håndterer skadedyr over bakken. Den lokker skadedyret inn i boksen, hvor den tar livet av det effektivt uten å bruke gift. De gamle boksene vi hadde med gift er fjernet.

7) NABOKLAGER

Vi har i år også hatt en del naboklager hvor OBOS har vært involvert.

8) VASKERIER

Vi har hatt store utfordringer med vaskeriene, vaskemaskinene som har vært i enkelte vaskerier har blitt byttet ut. Det har vært en del feil med betalingsautomatene knyttet opp mot maskinene. Dette er nå endret.

9) SABOTASJE FYRROM

Vi hadde en stor jobb med å finne ut hvorfor det var kaldtvann i enkelte oppganger. Det viste seg etterhvert at det har vært sabotasje i to oppganger. Rørleggeren som hadde befaring hos oss sa at den som har utført dette skal være faglig dyktig på hvordan man endrer dette. Det har ikke vært problemer etter at dette ble oppdaget.

10) SKADEDYR

Vi har hatt skadedyr i noen oppganger, dette ble oppdaget tidlig slik at de ikke ble spredd til nærliggende leiligheter.

11) INNKJØP AV UTSTYR

Vi har gått til innkjøp av ny feiemaskin, slik at det er enklere å få opp all grus som ligger på bakken.

12) GARASJETOMTA

Har hatt en del utfordringer med søppel på garasjetomta, en bil har lempet av oppussingsavfall fra en leilighet, plassen ble brukt til å reparere biler osv.

13) RADIATORER

Det har vært bytte av radiatorerer i enkelte leiligheter, det ble prøvd å bytte reparere de først, og luftet flere ganger, men varmen ville ikke komme.

14) FORSIKRINGSSAKER

Vi har hatt en del forsikringssaker som omhandler vannskade.

15) AVLØPSRØR I KJELLERE

Det var lekkasje i et søylerør i en kjeller, hvor det rant ut mengder med vann. Det viste seg at det var korrosjon etter endt levetid. Det ble besluttet å innhente tilbud for å bytte resterende rør for å unngå lekkasje i andre oppganger. Dette var en jobb som egentlig burde vært utført i 2015 når rehabilitering av badene ble utført. Det ble byttet 8 søylerør.

16) HÆRVERK

Det har blitt gjort hærverk på en dør inn til leilighet, døren ble byttet og dette ble tatt på forsikringen. Dette skjer da dører står åpne, og beboere slipper ukjente mennesker inn i oppgangen.

Det har også vært gjort hærverk på et vindu inn til beboer som ble delvis knust. Vindu måtte byttes.

17) OVERSVØMMELSE I GATA

Vi hadde i oktober store vannmengder som kom, dette resulterte i at Martin Linges Vei ble oversvømt. Vi meldte ifra til Bymiljøetaten slik at de fikk renset kummer og rister.

18) MØTEVIRKSOMHET

Vi har hatt møter 1 gang i måneden og vaskerivakt 1 gang i måneden. Vi har stort sett snakket sammen daglig i whatsapp gruppe som vi har opprettet. Samt at vi har besvart henvendelser på Vibbo, telefon og e-post. Beboere har hatt tilgang til å kontakte styret på styretelefonen hver ukedag mellom klokken 20.00-21.00. I helger og helligdager så har det vært anledning for beboere å sende sms dersom det har vært noe prekært.

Til generalforsamlingen i Bogerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bogerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BOGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 186 162, KUNDENR. 234

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 155 576**	**2 103 035**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 303 470	-14 605 379
Tilbakeføring av avskrivning	15	142 750	142 750
Tillegg for nye langsiktige lån	19	1 000 000	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 608 058	-1 478 115
Innsk. øremerk. bankkto		-12 006	-6 715
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**826 156**	**-947 459**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 981 733**	**1 155 577**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 111 994	3 904 742
Kortsiktig gjeld		-130 262	-2 749 165
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 981 733**	**1 155 577**

BOGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 186 162, KUNDENR. 234

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 513 560	15 013 424	16 513 000	17 008 000
Ladeinntekter EL-bil		123 696	28 840	25 000	50 000
Andre inntekter	3	87 619	28 750	23 000	53 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 724 875**	**15 071 014**	**16 561 000**	**17 111 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 645	-42 300	-49 000	-44 000
Styrehonorar	5	-345 000	-300 000	-345 000	-310 000
Avskrivninger	15	-142 750	-142 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-13 500	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-235 735	-223 870	-237 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-189 429	-601 197	-50 000	-60 000
Kontingenter		-41 200	-41 200	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-1 507 815	-16 871 691	-1 393 000	-1 100 000
Forsikringer		-516 507	-435 178	-480 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-2 386 291	-2 062 390	-2 371 000	-2 676 000
Energi/fyring	10	-3 486 256	-3 268 819	-3 390 000	-3 880 000
TV-anlegg/bredbånd		-920 564	-925 183	-912 000	-948 000
Andre driftskostnader	11	-1 844 801	-1 949 024	-1 810 000	-1 736 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 678 493**	**-26 877 103**	**-11 092 000**	**-11 619 500**
DRIFTSRESULTAT		**5 046 382**	**-11 806 089**	**5 469 000**	**5 491 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 303	51 574	0	0
Finanskostnader	13	-3 797 215	-2 850 864	-4 197 000	-3 719 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 742 912**	**-2 799 290**	**-4 197 000**	**-3 719 000**
ÅRSRESULTAT		**1 303 470**	**-14 605 379**	**1 272 000**	**1 772 500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-14 605 379		
Reduksjon udekket tap		1 303 470	0		

BOGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 186 162, KUNDENR. 234

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 731 118	44 731 118
Tomt		1 069 480	1 069 480
Andre varige driftsmidler	15	350 468	493 218
Aksjer og andeler	16	25 000	25 000
Miljøbankkonto, øremerket		372 917	317 013
Langsiktige fordringer	17	14 449	14 449
SUM ANLEGGSMIDLER		**46 563 432**	**46 650 278**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		381 150	341 918
Driftskonto OBOS-banken		614 335	2 619 217
Sparekonto OBOS-banken		1 116 509	943 606
SUM OMLØPSMIDLER		**2 111 994**	**3 904 742**
SUM EIENDELER		**48 675 426**	**50 555 020**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 206 * 100		20 600	20 600
Udekket tap	18	-21 291 520	-22 594 991
SUM EGENKAPITAL		**-21 270 920**	**-22 574 391**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	67 259 595	67 867 653
Borettsinnskudd	20	2 203 400	2 203 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	353 090	309 192
SUM LANGSIKTIG GJELD		**69 816 085**	**70 380 245**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		109 718	2 292 063
Påløpte renter		20 544	324 870
Påløpte avdrag		0	132 232
SUM KORTSIKTIG GJELD		**130 262**	**2 749 165**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 675 426**	**50 555 020**
Pantstillelse	22	86 848 750	86 848 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.25.2025
Styret i Bogerud Borettslag

Anne Berget /s/ Siw Tove Valråmoen Aker /s/ Jose Freire /s/

Vanco Nakev /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 513 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 513 560**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	84 619
Tomteleie	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**87 619**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 645
SUM PERSONALKOSTNADER	**-48 645**

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 345 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 375, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 125
Xergico AS	-18 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 049
Norconsult Norge AS	-131 630
SUM KONSULENTHONORAR	**-189 429**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-183 523
Drift/vedlikehold VVS	-264 828
Drift/vedlikehold elektro	-196 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 057
Drift/vedlikehold brannsikring	-243 017
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-192 736
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 273
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-300 744
Kostnader dugnader	-22 214
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 507 815**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 389 653
Renovasjonsavgift	-996 637
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 386 291**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-219 131
Varmesentralen	-3 267 125
SUM ENERGI / FYRING	**-3 486 256**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-141 625
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 427
Verktøy og redskaper	-31 797
Driftsmateriell	-18 497
Lyspærer og sikringer	-3 917
Vaktmestertjenester	-866 430
Vakthold	-21 451
Renhold ved firmaer	-479 306
Snørydding	-84 821
Andre fremmede tjenester	-16 099
Trykksaker	-5 406
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 375
Andre kontorkostnader	-17 558
Telefon, annet	-1 456
Porto	-1 550
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 325
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-71 259
Gaver	-2 583
Bank- og kortgebyr	-3 020
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 844 801**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 628
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 675
SUM FINANSINNTEKTER	**54 303**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 035 076
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-309 576
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-189 290
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 263 070
Renter på leverandørgjeld	-203
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 797 215**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	12 527 500
Bidrag 1990	-188 600
Tilgang 2001	14 995 318
Tilgang 1990	17 396 900
SUM BYGNINGER	**44 731 118**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.163/bnr.74 og gnr.164/bnr.43
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2014	47 670	
Avskrevet tidligere	-47 669	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2018	57 453	
Avskrevet tidligere	-57 452	
		1
Tilhenger		
Tilgang 1994	15 250	
Avskrevet tidligere	-15 249	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2000	355 694	
Tilgang 2019	562 500	
Avskrevet tidligere	-594 755	
Avskrevet i år	-56 250	
		267 189
Garasjeanlegg nr. 1		
Tilgang 1975	8 400	
		8 400
Innskudd garasje		
Tilgang 1992	8 000	
		8 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 1966	2 000	
		2 000
Lekeapparat		
Kostpris	62 425	
Avskrevet tidligere	-62 424	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	259 500	
Avskrevet tidligere	-108 125	
Avskrevet i år	-86 500	
		64 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**350 468**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-142 750**

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Bogerud Varmsentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer:125 Pålydende:200 Balanseført verdi: 25000

Den samlede aksjekapital i Bogerud Varmesentral er på kr 100 000.

NOTE: 17

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andel tomt Bogerud Varmesentral	14 449
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**14 449**

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-47 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 082 253	
Nedbetalt i år	967 109	
		-35 950 638
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 380 302	
Nedbetalt i år	176 555	
		-5 443 143
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	557 776	
Nedbetalt i år	131 069	
		-3 311 155
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-23 000 000	
Økning 2023	-15 000 000	
Økning i år	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	16 112 016	
Nedbetalt i år	333 325	
		-22 554 659
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-67 259 595**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-2 203 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 203 400**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-353 090
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-353 090**

NOTE: 22
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 203 400
Pantelån	67 259 595
TOTALT	**69 462 995**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 731 118
Tomt	1 069 480
TOTALT	**45 800 598**

Informasjon til beboere: Arbeid med beredskapsplan

Kjære beboere,

Styret jobber for tiden med å lage en beredskapsplan for borettslaget. Planen skal sikre at vi er forberedt på eventuelle nødsituasjoner som kan påvirke fellesrom, vannforsyning, strøm eller andre viktige tjenester.

Beredskapsplanen vil blant annet omfatte:

- Rutiner ved problemer med fellesrom og fasiliteter.
- Tiltak ved eventuelle avbrudd i vann eller strømforsyning.
- Etablering av en ordning med beredskapsvenner som kan bistå ved behov.

Målet er å skape et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere. Vi vil holde dere oppdatert på utviklingen, og ønsker gjerne tilbakemeldinger om hva planen bør inneholde.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rehabilitering av betongdekke verandaer, ferdig oktober 2023. Drenering ved Martin Linges Vei 23, nytt asfaltdekke på gangsti fra nr 1,3,5,7,9,11,13,15.
2022	Rehabilitering av betongdekke verandaer (forts. i 2023)
	Maling oppganger, etablering 6 elbil plasser.
2021	Nye lekeapparater. Reklamasjon mot Thorendal. Alarm og videoovervåking ved garasjene.
2020	Maling og vask av fasadene.
2019	Rydding av skråning.
2018	Garasje, oppgradert Volleyball bane og lekeplass. Asfaltert.
2017	Oppgradering av Bogerud Varmesentral.
2016	Oppgradering av lekeplasser
2015	Våtromsrehabilitering. Bytting av vinduer og balkongdører.
2014	Våtromsrehabilitering. Med oppstart i 4. kvartal
2012	Skift av div vinduer og dører m.m. Kumrens og rens av bunnledninger. Rens av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter. Ettermaling av underetasjene. Oppgradering av lekeplasser til forskriftsmessig stand. Skifting av diverse vinduer og dører.
2011	Takomlegging i Martin Linges vei 1-17. Rehabilitering av vaskerier i Martin Linges vei 6-28. Rehabilitering av underetasjer i Martin Linges vei 6-28. Oppussing av 8 oppganger. Utskifting av enkelte lekeapparater.
2010	Oppussing av oppganger, oppgradering av uteareal og vaskerier. Takomlegging i Martin Linges vei 19-23.
2009	Oppussing av 2 oppganger. Lekeapparater til forskriftsmessig stand. Alle oppgangsvinduer er blitt malt.
2008	Oppgradering av uteareal og berederrom.
2008	Oppussing av 2 oppganger.
2007	Oppgradering av uteareal. Oppussing av 2 oppganger.
2006	Nye tak ML 6-10 og 24-28. Oppussing 2 oppganger.
2005	Oppussing av 2 oppganger. Rens av alle kummer. Nye tak i ML 12-16 og 18-22

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25
Selskapsnummer: 234 **Selskapsnavn:** BOGERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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.

HUSORDENSREGLER FOR BOGERUD BORETTSLAG

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt, men betrakt ikke husordensreglene bare som en rekke forpliktelser, vær også oppmerksom at de skal sikre Dem selv orden, ro og hygge i hjemmet.

Bogerud Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettslaget som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå de best mulige forhold mellom borettshaverne, og for å holde den høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

LEILIGHETENE

Ingen leilighet og intet lokale må benyttes slik at man sjenerer andre borettshavere, eller at gårdens omdømme nedsettes.
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 2300-kl 0600. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden.
Dette gjelder også bruk av vaskemaskin/tørketrommel i leilighetene.

Musikkøvelser, snekring, banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, på lørdager etter kl. 1700 og hverdager etter kl. 2100.

Ved festlige anledninger som vanligvis medfører noe mer støy enn vanlig, skal de nærmeste naboer varsles.
Antenner, herunder parabolantenner er ikke tillatt montert på balkongene.
Det er heller ikke tillatt å grille med kull på balkongene.

OPPGANGER

Utgang / kjellerdører skal til enhver tid holdes låst. Sykler og barnevogner skal ikke plasseres i oppgangen. Trappeoppgangen skal holdes fri for blomster, sko etc.
Lufting gjennom entredør må ikke forekomme.

FELLESAREAL I KJELLERE

Det er ikke tillatt å oppbevare/hensette private ting i borettslaget sine fellesarealer, f.eks bildeler, bildekk, møbler osv. Dersom noe blir oppbevart i fellesarealet i kjellere, så blir dette kastet umiddelbart uten at beboere blir informert. Dette er på grunn av pålegg fra brannvesenet og i henhold til brannforskrifter.

STABLING AV SAKER OG TING OVER GELENDERHØYDE PÅ VERANDA

Det er ikke tillatt å stable saker og ting over gelenderhøyde på verandaen.

MONTERING AV MARKISER

Det er utarbeidet standardiserte markiser for terrassene og det er restriksjoner på hvordan markiser kan monteres, dette skyldes bygningsmessige forhold. Styret har fremforhandlet avtale med leverandør, og beboere må benytte seg av denne i forhold til anskaffelse av markiser. Det skal avklares med styret i forkant av innstallering. Markisen er beboers eget ansvar, det vil si at beboer sørger for nødvendig service og vedlikehold av markisen på egen bekostning. Det er ikke tillatt å gå ut over det som til enhver tid er utformet som standard.

1) Alle skal ha like markiser som går utover fra balkong.
2) Hver enkelt andelseier kan velge mellom markise som slår utover eller screens.

RENS AV SLUK

Sluk under vask på bad skal rengjøres 4 ganger i året. Det er ikke lov å bruke Plumbo i rør på verken bad eller kjøkken dersom rørene skulle tette seg. Plumbo skader rørene. Dersom beboere benytter seg av Plumbo og det oppstår vannskade, så vil andelseier få faktura på egenandelen og må betale den selv.

SØPPEL OG AVFALL

All søppel skal pakkes forsvarlig inn før den kastes i nedkastluken. Pakkene skal ikke være for store. Se etter at søppelen er så tørr som mulig. Kast aldri brennende ting (sigarettstumper o.l.) eller oljet avfall i sjakten. Luken skal lukkes tett til. Misbruk av søppelsjakten kan medføre at de må stenges. Det henstilles for øvrig til borettshaverne å bruke sjakten med omtanke. Bleier og kattesand må pakkes ekstra godt inn.

Papir og glass kastes i egne containere.

Kjelleren må ikke brukes til oppbevaring av gamle møbler og annet skrot.
Lyset i kjelleren skal slukkes etter bruk!

Det er ikke lov å helle olje og fett etter matlaging i vasken/toalett/sluk. Dette tetter rørene og øker rottebestanden. Det er strengt forbudt å bruke kjemiske slukrensende produkter for tette avløp, dette ødelegger rørene. Dersom vask eller sluk tetter seg, må beboer selv ta kostnad for rørlegger.

DE YTRE OMRÅDER

Det er ikke tillat å tørke, lufte, riste eller banke tøy eller tepper på balkonger, i vinduer eller trappeoppganger. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde. Mat må ikke kastes til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper og annet søppel på borettslaget sine uteområder.

LEKEPLASSER

Det skal være ro på lekeplassene etter kl. 21.00

Slåball er ikke tillatt.

VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene. Dette gjelder også mellom Martin Linges Vei 11 og 13. Dette området er kun for renovasjonsetaten, og utrykningskjøretøy. Parkeringsselskapet blir kontaktet umiddelbart dersom dette overtredes. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjonsverksted. Sammenhengende parkering over tre døgn er heller ikke tillatt.

Bruksplener må benyttes forsiktig. Det er enhver beboers plikt å påse at plener og beplantning blir vernet om og vedlikeholdt.

Fra klokken 08.00-23.00 er det tillatt å lade bilen inntil 5 timer. Hold deg oppdatert på skiltets restriksjoner på el-bil lading på el-plassene. Dersom du har el-bil og ønsker å benytte deg av el-bil lading, registrer deg som bruker inne ho www.charge365.no eller via 365app for å få tilgang til lading. Hvis du skal ha tilgang til borettslaget faste anviste parkeringsplasser, send melding til styret via vibbo slik at vi får registrert deg som bruker hos parkeringsselskapet.

PARKERING/LADING EL-BIL

Fra klokken 08.00-23.00 er det tillatt å lade bilen inntil 5 timer. Hold deg oppdatert på skiltets restriksjoner på el-bil lading på el-plassene. Dersom du har el-bil og ønsker å benytte deg av elbil lading, registrer deg som bruker inne ho www.charge365.no eller via 365app for å få tilgang til lading. Hvis du skal ha tilgang til borettslaget faste anviste parkeringsplasser, send melding til styret via vibbo slik at vi får registrert deg som bruker hos parkeringsselskapet.

VASKERIER

Vasking skal foregå i tiden 0800 - 2000 på mandag til fredag, og 0900-1500 på lørdager. Søndager og bevegelige helligdager er det ikke tillatt å vaske. Klorin og tøyfarge må ikke brukes i vaskemaskinene. Brystholdere med spiler må ikke vaskes i maskinene, men for hånd. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk. Dette gjelder også lofilter i tørketrommel. Søppelkasser i vaskeriene må ikke brukes til husholdningsavfall.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i henhold til husleieloven. I henhold til husleielovens § 5-2 er det således i utgangspunktet tillatt med vanlige familiedyr uten å søke borettslaget om tillatelse på forhånd. Dyrehold (hund og utekatt) tillates kun hvis dette ikke er til ulempe for andre andelseiere. Dersom dyreholdet i ettertid viser seg å være til beviselig og alvorlig sjenanse for andre beboere, kan styret vurdere å nekte dyreholdet.
Det er ikke tillatt å la innekatter løpe fritt i oppgangen.

UTSTYR SOM SKAL FØLGE LEILIGHETEN

Utstyr som skal følge leiligheten: Modem, dekor og TV-boks.

VERANDAGULV

VEDLIKEHOLD: Overflaten vaskes etter behov. Unngå all bruk av møbler etc. med spisse bein da disse kan skade membranen.

VASK: Rengjøring utføres ved behov. Bruk Mapefloor Cleaner ED (1- 3 % i vann) eller annet svakt alkalisk rengjøringsmiddel (svak salmiakk løsning), og vask med mobb/fille. Skyll etter bruk. Bruk ikke slipepapir etc. for å fjerne merker. Flekker og misfarginger kan oppstå ved søl av rødvin, kaffe etc dersom dette IKKE tørkes opp

BESKYTTELSE MED POLISH/VOKS: For å lette rengjøring samt å beskytte gulvet kan polish brukes på gulv som ikke er oppstrødd. Fjern først alle rester av gammel polish med Mapefloor Wax Remover. Deretter påføres Mapelux Lucida (blank) eller Mapelux Opaca (silkematt) iht. anvisninger i teknisk datablad.

SNØRYDDING: Ved snørydding bør det brukes redskaper med plastskuffe eventuelt fjernes snøen med kost. Unngå all bruk av skarpe gjenstander. BALKONGGRESS/LEMMER Disse kan gi misfarginger – og bør fjernes i vintersesong. Pass også på at spiker, skruer etc ikke punkterer membranen.

STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene skal kun skje etter vedtak gjort av generalforsamlingen. Husordensreglene er endret på generalforsamling 19.04.2021. Sist endret 20.03.2023

Vedtekter

for Bogerud borettslag org nr 850186162 vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 11.05.2006.Endret på generalforsamling 20.05.2008 og på generalforsamling 14.mai 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bogerud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
-på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
-ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som innvendig og utvendig dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige og utvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer , samt inntil 2 varamedlemmer.

(2)Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4)OBOS har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) En representant for OBOS har rett til å være tilstede på styrets møter med tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre han er oppnevnt som styremedlem.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
MARTIN LINGES VEI 7

Dato: 02.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511006
8489812

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 74

Vi viser til bestilling av 20250502 for MARTIN LINGES VEI 7.

GNR. 163 BNR. 74

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.10.1962.

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

20603 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

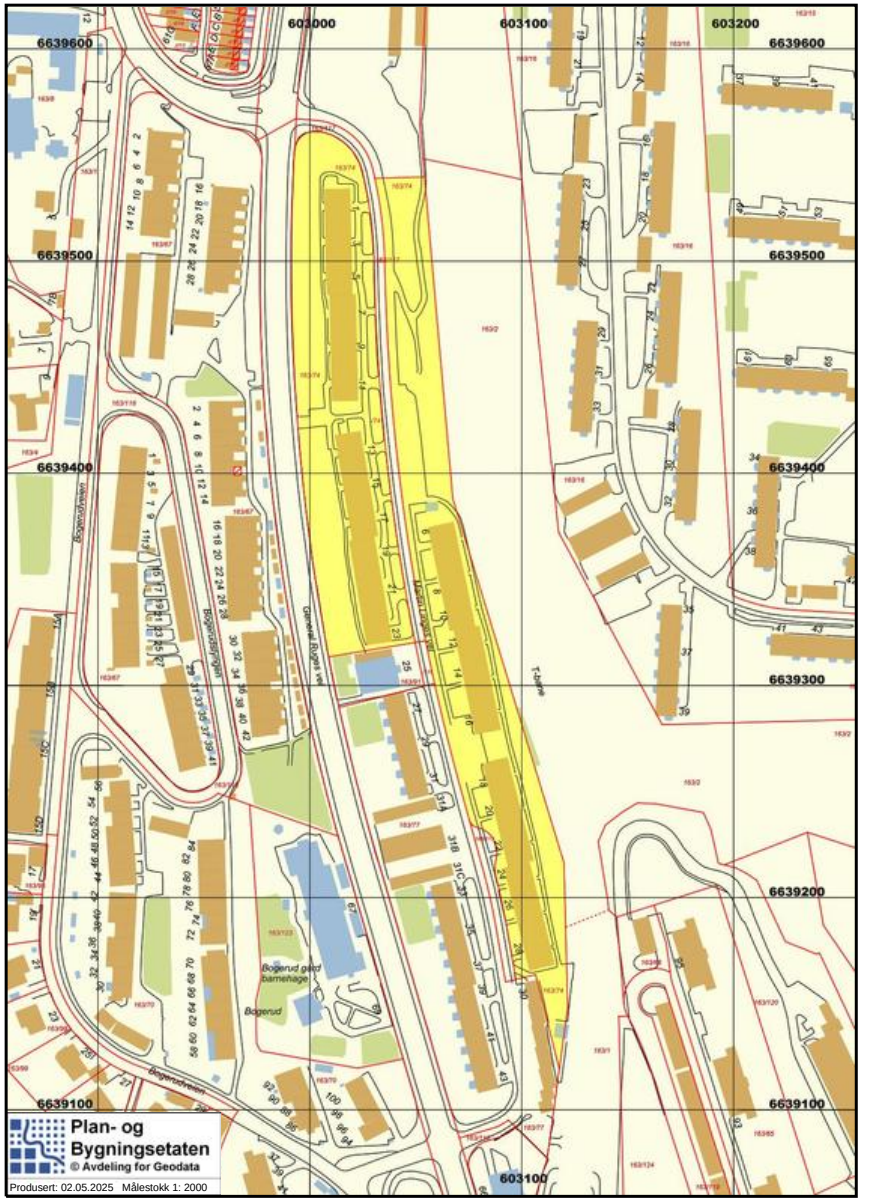
Kristin Tveit
Enhetsleder

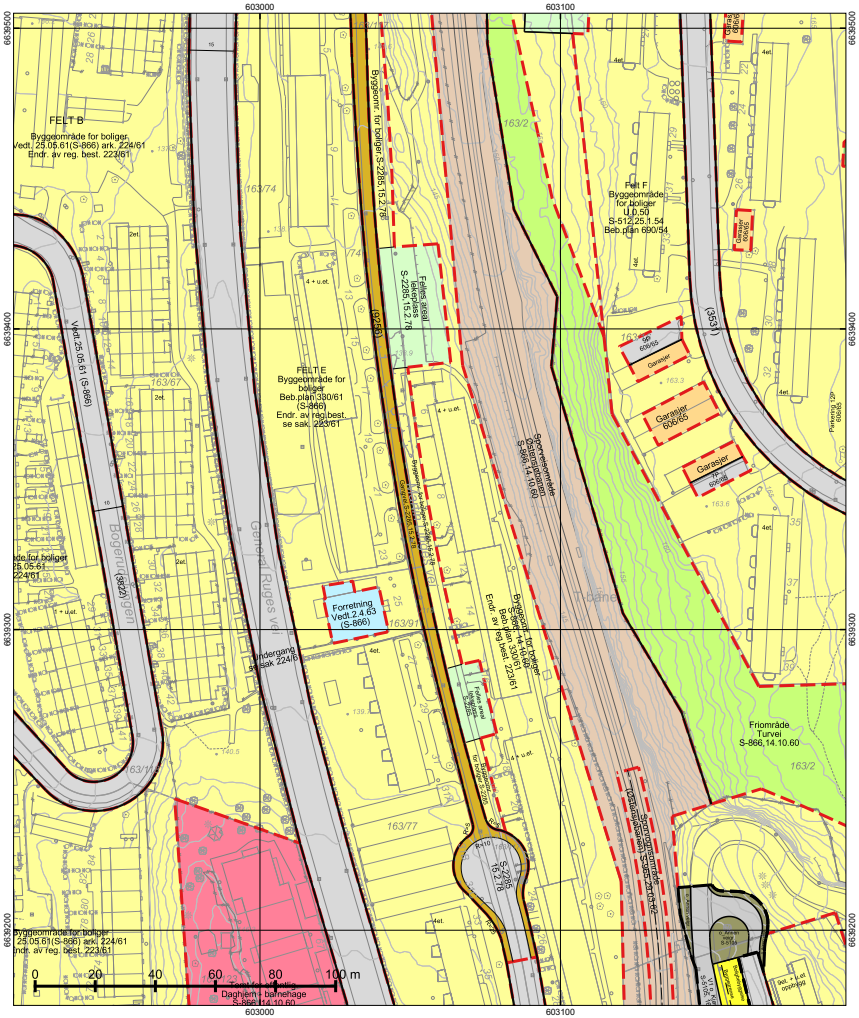
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

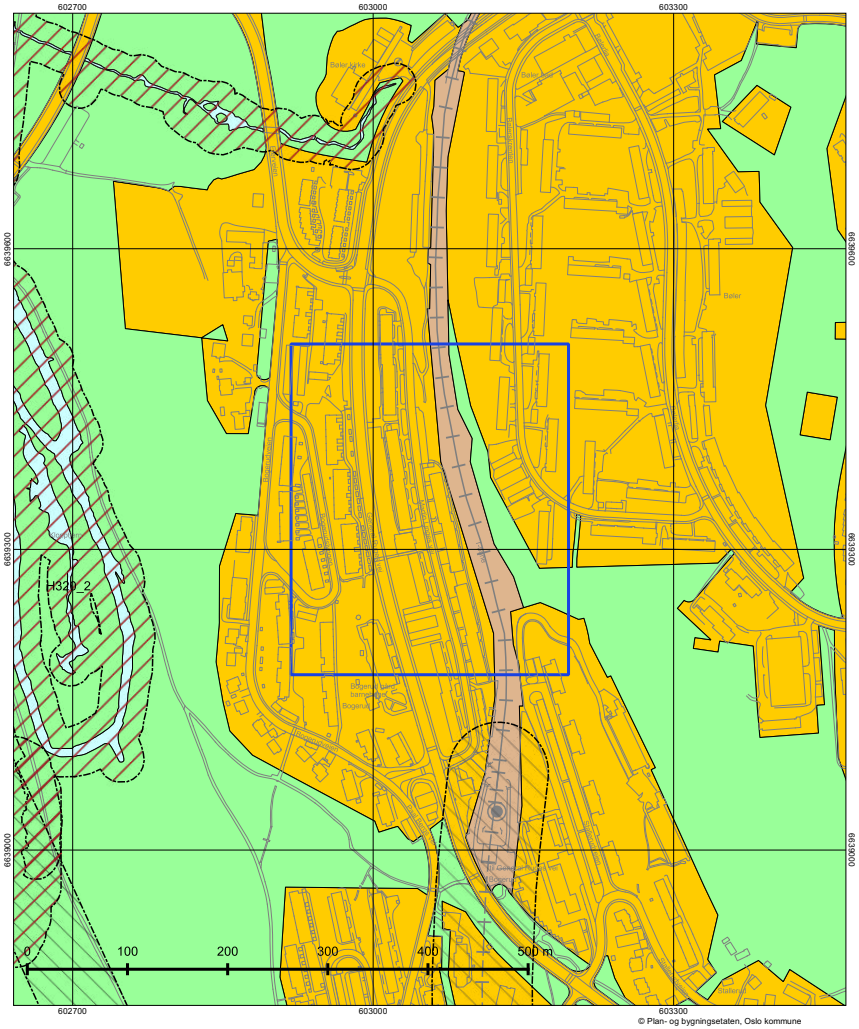
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




603000
603100
6639500
6639400
6639300
6639200
FELT B
Byggeområde for boliger.
Vedt. 25.05.61(S-866) ark. 224/61
Endr. av reg. best. 223/61
FELT E
Byggeområde for boliger
Beb.plan 390/61 (S-866)
Endr. av reg.best. se sak. 223/61
Byggeområde for boliger
25.05.61(S-866) ark. 224/61
Endr. av reg. best. 223/61
Vedt.25.05.61 (S-866)
Byggegrense for boliger S-2285,15.2.78
Felles lekeplass S-2285,15.2.78
Forretning Vedt.2.4.63 (S-866)
Byggegrense for boliger S-866,14.10.60
Endr. av reg.best 223/61
Felt F
Byggeområde for boliger
U.D.50
S-512,25.1.54
Beb.plan 690/54
Garasjer 606/65
Garasjer 606/65
Garasjer 606/65



Oslo

Dato: 02.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142195/86511006
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

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-866

Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekter for Bogerud og Rustad m.v.

Vedtaksdato: 14.10.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196001500

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: 22461, 22361, 33161, V030362, V131061, 22661, V040962, 57762, V261076, 23061, 22961, 54761, V111264N3, V060961N2, V081062, 22761, V150862, V070961, V030763, V020562, V261064, V210984, 50463, 37465, 33061, V141261, V200464N3, V250561, V210166, V240103, 965400, V310764, V280801, V140462, V140462N2, V310764N2

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

Se endring av vedtektenes § 2, pkt.1 i sak 223/61.
Se endring av bebyggelsesplanen (S-866) i sak 227/61.
Se endring av vedtektenes § 2, pkt.2 i Vedt.28.08.01.
Se endring av vedtektene i Vedt. 24.01.2003 - felt F Paal Bergs vei 31 – 107, Spoven borettslag, gnr. 163, bnr. 82

Ad regulering m.v. av deler av Bogerud og Rustad i Oslo.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. Ytre Ringvei, vei 3200 (Hellerudveiens forlengelse) skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra veien ikke er tillatt uten etter tillatelse fra byplanrådet. De forskjellige byggefelter er betegnet med bokstaver, og på egen liste er det for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt i feltet, så som småhus, rekkehus, blokkbebyggelse m.v. Etasjeantall og utnyttelsesgrad er også angitt. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert på feltets grunnareal regnet til midt i tilstøtende gate eller 10 meter inn på tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke godkjennes uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan for hele feltet. I samsvar hermed kan byplanrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. Boliggrender.
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten skal det anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser innen hvert felt. Det skal avsettes plass til en garasje pr. leilighet i småhus og rekkehusområder, og en garasje pr hver 3.leilighet i blokkbebyggelsen. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg forteppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av byplanrådet. 2. For regulert rekkehusbebyggelse kan byplanrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. 3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med byplanrådets samtykke.

§ 3. Forretningsstrøk.
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer m.v. Leiligheter for beboelse kan innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
3. I forbindelse med forretningsbebyggelsen skal det avsettes plass til parkering etter nærmere anvisninger fra byplanrådet.

§ 4. Parker og friarealer.
Parkanlegg og beplantninger innen de forskjellige felter skal sammen med de offentlige friarealer inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 5. Offentlig bebyggelse.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for de enkelte hus skal det sendes inn takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningene skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Liste over bebyggelsens art og høyde:
Felt:

A. Småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer.
B. Rekkebebyggelse i maks. 2. etasjer.
C. Åpen blokkbebyggelse i 4 og 9 etasjer.
D. Åpen blokkbebyggelse i 9 etasjer.
E. Rekkebebyggelse i maks 2 etasjer.
F. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
G. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer.
H. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer. Trygdebolig i 7 etasjer.
I. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
K. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
II. Forretningsbebyggelse i maks. 2 etasjer.
III. Skole.
IV. Småkirke.
V. Barnehage.
VI. Forsamlingshus.

Oslo

33061

Vedtak om regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad som vist på plan

33061 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196102946

Vedtaksdato: 25.04.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endring av reguleringsbestemmelsene, 223/61
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Gnr. 163, bnr.1, felt C, Bogerud-Rustad.

Vedtak i møte 21.3.61, sak 225/61:

" 1) Varmesentralen innen felt C må flyttes som vist med brunt på byplankontorets plan datert 10.3.61.

2) Byplanrådet kan ikke sluttbehandle reguleringsplanen før det er vist forslag til 1 biloppstillingsplass pr. leilighet."

Fra A/L Ungdommens Selvbyggerlag er kommet forslag til plassering av garasjer på et areal lengst i nord av feltet.
Selvbyggerlaget er tildelt garasjetomten, men har foretrukket ikke å bygge boliger der, på grunn av vanskelige atkomstforhold. Innkjøring til garasjene legges over regulert grøntareal i trekanten mellom Ytre Ringvei og forstadsbanen.

Forøvrig er planen uforandret. Varmesentralen er flyttet overensstemmende med byplanrådets vedtak.

Byplankontoret vil anbefale den foreslåtte atkomst til garasjeanlegget.

Den foreslåtte parkeringsplass midt på feltet med innkjøring fra Ytre Ringvei kan ikke godkjennes.

Innstilling:

Byplanrådet vedtar regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.163, bnr.1, Bogerud - Rustad, felt C, som vist på plan fra Ungdommens selvbyggerlag datert 6/4.1961, med endringer som vist med blått.

Enst. vedtatt.

(Odvar Solberg fratrådte under sakens behandling.)

Oslo

S-2285

Endret reguleringsplan for Martin Linges vei og for gnr. 164, bnr. 43 nord for Martin Linges vei - som reguleres til bolig / parkering

S-2285 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.02.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801348
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-431

Regulering av Ytre Ringvei (vei 3200) fra Sarabråtveien til Østensjøveien.

S-431 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.01.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201388
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 88360

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/NU.

KOPI

Oslo, den 18-1-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 163, bnr. 1, blokk 2, felt C, Martin Lingesvei 7-9-11.

Journalnr.
61/2088.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26-11-1964.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
A/L U.S.B.L. Planleggingsavdelingen, Riddervolds gate 2, Oslo 2.

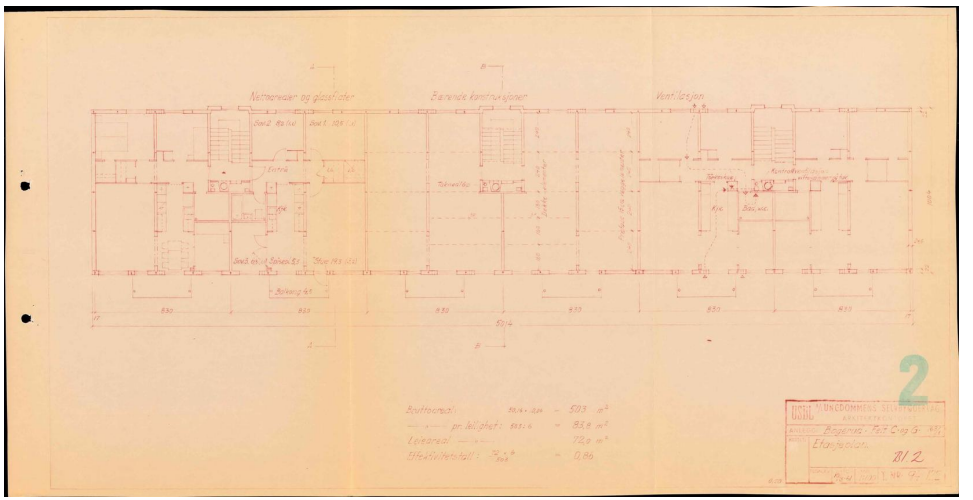
Ansvarshavende
Ingeniör A. Vangberg, Riddervolds gate 2, Oslo 2.

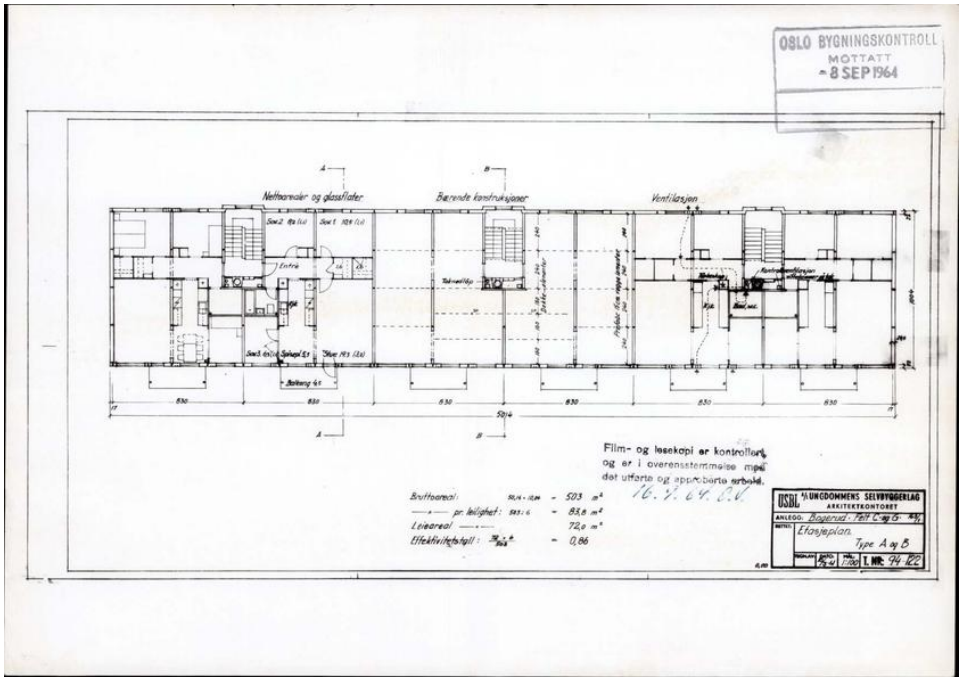
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T.Busch

t gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og fore-ge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-lding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Påbygg av balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Martin Linges vei 1-11	Gnr.163, bnr.74	87/3438

Byggherre
Bogerud Borettslag
Martin Linges vei 21,

0692 OSLO 6

Ansvarshavende
Ing.Nils G.Sjøberg
c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 772-Sentrum
0106 OSLO 1

AS/lw

Dato 20.5.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 27-07-2015**
Fra:
Saksbehandler: Kristin Andersen **Saksnr: 199602091-12**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE
Martin Linges vei 1-3-5-7-9-11

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr ikke nødvendigvis at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0225/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Martin Linges vei 7 0692 OSLO

Betegnelse: Gnr 163, bnr 74 (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