

Bogstadveien 64A



Velkommen til

Bogstadveien 64A



Salgsoppgaven produsert 4. april 2025

Majorstuen

Lys og delikat 2-roms m/fransk balkong og heis. Bad 2020. V.v., fyring og internett inkl. Vender mot bakgård. Sentralt

Prisantydning	3 980 000,-
Fellesgjeld	407 111,-
Omkostninger	111 020,-
Totalpris	4 498 131,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 009,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	32 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1928

Megler	Øyvind Næss
Telefon	482 48 215
E-post	o.nass@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Øyvind Næss v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Bogstadveien 64 A! En attraktiv leilighet med sentral og etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten har en gjennomgående moderne og lys standard. Det er kort avstand til hyggelige caféer, restauranter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

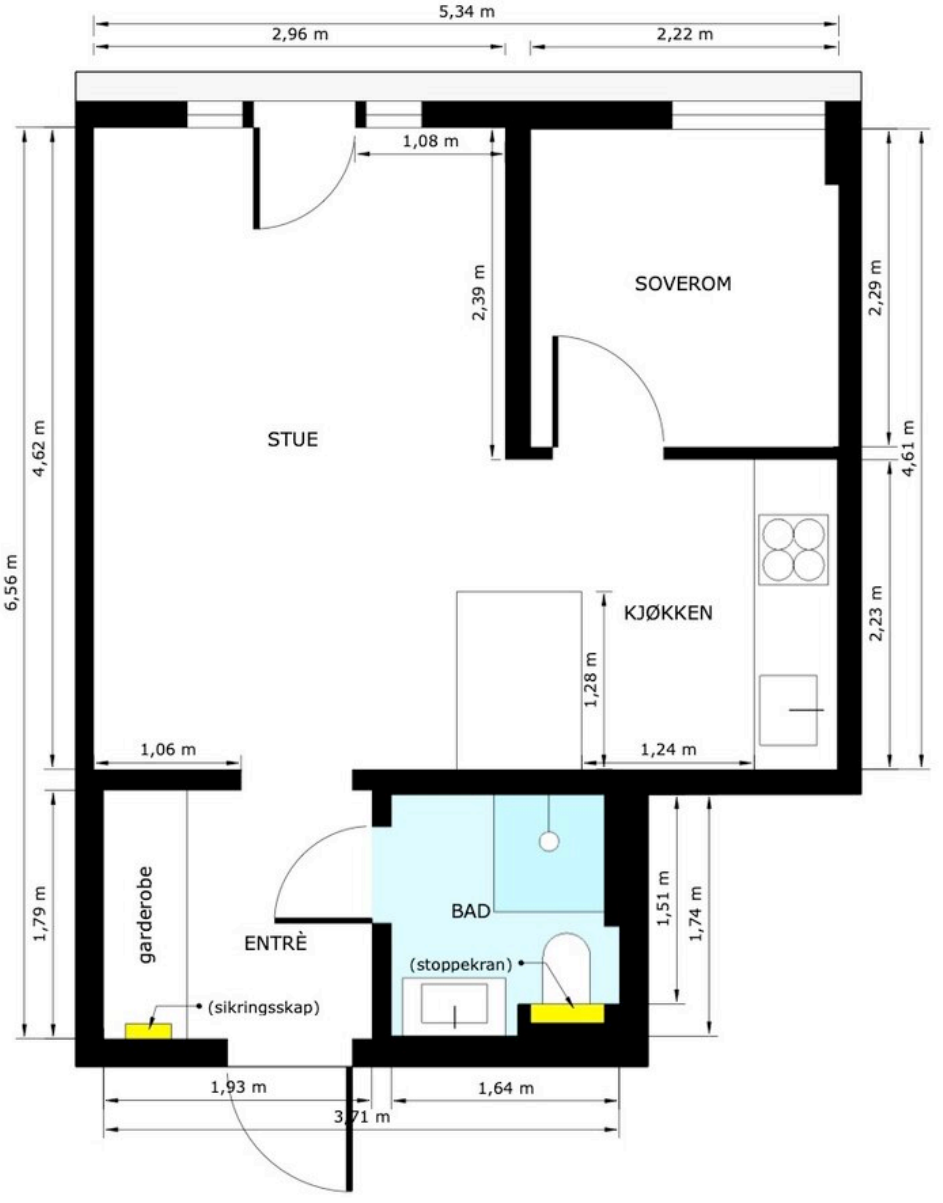
- Bad 2020
- Vender mot rolig bakgård
- Heis
- Felles balkonger i hver etasje
- Fellesvaskeri i hver etasje - vask og tørk
- Vann- og soilrør rehabilitert 2020
- Nye radiatorer og radiatorrør 2020
- Praktisk planløsning
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Parkett
- Perfekt førstegangskjøp
- Kort vei til alle byens fasiliteter
- Flere parker i området
- God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	32 kvm
Totalt BRA:	32 kvm
TBA:	1 kvm

Beskrivelse
4. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 1 kvm. Brannbalkong.

BOGSTADVEIEN 64A
4.ETG



GARP EIENDOM

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

Forklaring av bilde/rommet


















MONADE












joker
joker
joker
Sone
30
24
413






ÅRETS SMAK
BRIS
CHANEL
GULLBERGS






Valkyrien
Valkyrien
Valkyrien

Informasjon

Bogstadveien 64A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0187/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 64A, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 38, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ida Johansen

Kjøpesum og omkostninger
3 980 000,- (Prisantydning)
407 111,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 387 111,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
109 670,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 020,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 498 131,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 510 831,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
Totalt BRA: 32 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 32 kvm.
TBA: 1 kvm. Brannbalkong.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Takhøyden i stuen er målt til 256 cm.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en loftsbod med ikke målbart arealet grunnet lav takhøyde, men med et gulvareal på 2 m².

Standard

Entré: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe, sikringsskap og porttelefon.

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

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp, fryseskap og kjøleskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc.

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

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører Oppsummering
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglasspunkterer.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 5-10 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn
Tilstandsgrad 2 settes pga sprekker og glipper i parkettgulvet.

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.
Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 3 mm.

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

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men anbefaler legging av nytt gulv på sikt.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Stekeovn, kjøleskap (i benk), fryseskap (i benk) og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
Anbefalte tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Elektrisk
Oppsummering: Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.
Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i 2020. Dette ble utført av Sans Bygg, i regi av sameiet. Det var omfattende VVS-rehabilitering i bygget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i 2020. Dette ble utført av Sans Bygg, i regi av sameiet. Det var omfattende VVS-rehabilitering i bygget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og felles vaskerom ble pusset opp i 2020. Dette ble utført av Sans Bygg, i regi av sameiet. Det var omfattende VVS-rehabilitering i bygget.

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: Adamstuen Blikkenslageri utførte omtekking av tak og piperehabilitering med stålrør i 2023. Alle balkonger mot bakgården ble skiftet av Balkongteam i 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Murmesterbedrift rehabiliterte menmbranen i bakgården i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg gjennomførte omfattende VVS-rehabilitering i bygget i 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ventilasjonskanaler fra ventil på kjøkken og bad ble renset i 2022

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Bad og felles vaskerom ble pusset opp av Sans Bygg i 2020.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble utført piperehabilitering med montering av stålrør av Adamstuen Blikkenslageri i 2023.

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: Det har vært vanninntrenging i kjeller, men dette er utbedret. Oslo Murmesterbedrift gjennomførte rehabilitering av membran i bakgård i 2022.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ometekking av tak i 2023. Alle balkonger mot bakgården ble skiftet i 2024.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært lekkasje i felles røropplegg i bygget, men dette er utbedret. Sans Bygg gjennomførte omfattende VVSrehabilitering av bygget i 2020.

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: Jeg er kjent med at en nabo i bygget hat hatt majorstuebille, men det er ikke obsertvert i egen leilighet. Har heller ikke hørt om andre i bygget som har hatt dette.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1994

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhylle på kjøkken.

- Knagg i gangen.
- Balkongkasser.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Framleie må meddeles styret. Sameierne har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet får ved hans framleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer.
- Gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 279 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 009,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, driftskostnader mm.

Hvorav:
Dugnadsgebyr kr. 50,00
Lån renovasjon vvs kr. 1 948,00
Felleskostnader kr. 5 010,60

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 075 382,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 301 526,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Jacob Aall Boligsameie, orgnr. 985167710

Om sameiet

Sameiet består av 42 seksjoner.
Jacob Aall Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985167710, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS
Styreleder: Øyvind Rutledal
Kontaktinfo: 90804276

Sameiet har fellesareal med balkong.
Fellesvaskeri for hver etasje.

Fra styret:
Det er ikke planlagt økning av felleskostnadene nå. Det er heller ikke planlagt større arbeider som vil øke fellesgjeld eller kreve kapitalinnkallinger.

Følgende tiltak er gjennomført:
Større vedlikehold og rehabilitering
2024 Alle balkongene mot bakgården ble skiftet
2023 Omtekking av tak
2022 Total rehabilitering av bakgården
2020 VVS-prosjekt –Rør og våtrom
2016 Rehabilitering+maling inngangsparti
2015 Avløpsspyling. Utført av Gravco.
2015 Rehabilitering ventilasjonssjakt
2008 Fasadeoppussing 2008/9 - Behov for fasasdeoppussing

- Boligselskapet har inngått avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tjenesten OBOS Nøkkel. Dette er en tjeneste som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele digitale nøkler med familie, venner og andre med behov for adgang. OBOS Nøkkel leveres i samarbeid med det norske teknologiselskapet Unloc
- Nøkler bestilles av OEF v/Forvaltningskonsulent.

- Sameiet har i 2019 skiftet ut oljetank. Samtidig er det utført diverse ENØK-tiltak (vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30.10.18). Tiltakene er finansiert ved kapitalinnkalling fra seksjonseierne i to avdrag, våren 2019 og høsten 2019.
- Styret har fått fullmakt til å gjennomføre utskiftning av sameiets rør og ledninger, inkludert radiatorrør, samt medfølgende våtromsrehabilitering (se protokoll fra ekstraordinært årsmøte 30.10.18). Kostnadsramme kr 17 500 000. Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.02.2020 at prosjektet finansieres med låneopptak på inntil kr 16 500 000. Evt uforutsette kostnader utover dette, kreves inn som kapitalinnkalling fra hver enkelt seksjonseier.

Se vedlagt innkalling og protokoll fra årsmøte 2025.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 407 111,- pr. 28.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207854581
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 12 267 409,00
Innfrielsesdato: 30.04.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208036629
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 96 074,00
Innfrielsesdato: 30.11.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208246852
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 6 249 161,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesformue

Kr 15 502,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 2 082 338. I budsjett for inneværende

år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 524 000 overskudd.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet såfremt det ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Alle dyr må holdes i bånd og dyreholdet må meddeles styret.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88533730

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 444 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik sine visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Bogstadveien 64A!
En meget populær og sentral beliggenhet mellom Frognerparken og Majorstuen T-bane. Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet grunnet sin sentrale, men likevel tilbaketrukne beliggenhet. Her er det kort gange til Colosseum senter og nærområde med Jacobs Majorstuen, Sats treningssenter, Meny dagligvare, vinmonopol, kaféer, apotek, blomsterbutikk og mye mer. Colosseum kino og flere populære restauranter ligger også i nærområdet. Barer, natteliv og nisjeforretninger ligger også innen gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon som et knutepunkt for byens kollektivtilbud kun 3 minutter unna. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går også fra Majorstukrysset.

Bogstadveien, en av Oslos mest populære og eksklusive handlegater. Slottsparken ligger også i nærheten, med enkel tilgang videre til Karl Johans gate, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og kaféer. I tillegg er Aker Brygge og Tjuvholmen, kjent for sine populære spisesteder, også innen rimelig gangavstand.

Rett borti gaten ligger fantastiske Frognerparken, som byr på rikelige rekreasjonsmuligheter. Parken rommer den imponerende Vigelandsparken, Hundesletta, Frognerbadet, Frogner stadion og tennisbaner. Her finner du naturskjønne turstier, dammer og store grøntområder som egner seg perfekt for spaserturer, jogging og avslapning.

Området byr på et bredt utvalg av treningsmuligheter, inkludert SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Fresh Fitness i Sporveisgata og SATS Bislett. For de som ønsker en mer eksklusiv opplevelse, tilbyr Artesia både trening og spa. Det finnes også gode muligheter for løping og jogging i byens parker året rundt. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen, hvor du finner et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. I tillegg er det enkel og praktisk tilgang til byens utdanningsinstitusjoner, som Høyskolen, Universitetet i Oslo og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1931. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også:
- Ferdigattest for bruksendring fra boligblokk med butikker til appartmentshotell. Innvendige forandringer - arbeider i kjeller. 1.-6. etg datert 12.09.1980.
- Ferdigattest for bruksendring hotell til bolig datert 10.10.2002.
- Ferdigattest for endring/reperasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av bad) datert 19.04.2021.
- Ferdigattest for fasadeendring (balkonger) datert 28.10.2024.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående saker:
Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Sykkeltilrettelegging - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.11.2024

Bogstadveien 76 A - Detaljregulering - Colosseum torg - S-5245
Saksnummer 201710252 - Reguleringssak
Mottatt sak 30.06.2017

Pågående byggesaker:
Majorstuveien 33 C - Oppføring av antenner på basestasjon - Ice communication
Saksnummer 202205064 - Byggesak
Mottatt sak 31.03.2022
Status: Tillatelse gitt

Kirkeveien 60 - Utskifting av vinduer og balkongdører - Innsetting av nytt vindu
Saksnummer 202457762 - Byggesak

Mottatt sak 26.06.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Majorstuveien 38 - Bruksendring til skjønnhetssalong i under- og 1. etasje
Saksnummer 202458570 - Byggesak
Mottatt sak 18.07.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Bogstadveien 49 - Bruksendring av loft til bolig
Saksnummer 202450189 - Byggesak
Mottatt sak 04.01.2024
Status: Rammetillatelse gitt

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:

301/215/38/26:
29.01.1898 - Dokumentnr: 903305 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2002 - Dokumentnr: 76296 - Leieavtale
Leietid: 9 år
Leie: NOK 787 500 pr. år
Rettighetshaver: Dilla Holding AS
Org.nr: 975 333 841
Fra dato 01/02/2002 -031/12-2011
Med flere bestemmelser
Bestemmelser om forlengelse
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avslag på retting etter tgl. § 18 05.03.2012 BRN

22.11.2002 - Dokumentnr: 76791 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2020 - Dokumentnr: 2226387 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Bestemmelse om veggfester
Bestemmelse om adkomst for inspeksjon, vedlikehold, reparasjon, utskifting m.m.

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2020 - Dokumentnr: 2919880 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Bestemmelse om anlegg for sanntidsinformasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 356250 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.11.2002 - Dokumentnr: 76791 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/1604
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3-42

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar - 10.04 kr. 3 900,-
Visningshonorar - 13.04 kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 469,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. april 2025

Megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bogstadveien 64A

Bogstadveien 64A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	15 min 1.2 km

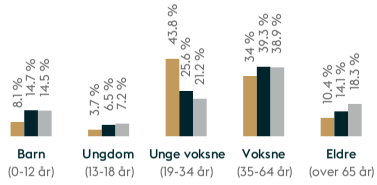
Offentlig transport

Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 2B	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.5 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.6 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

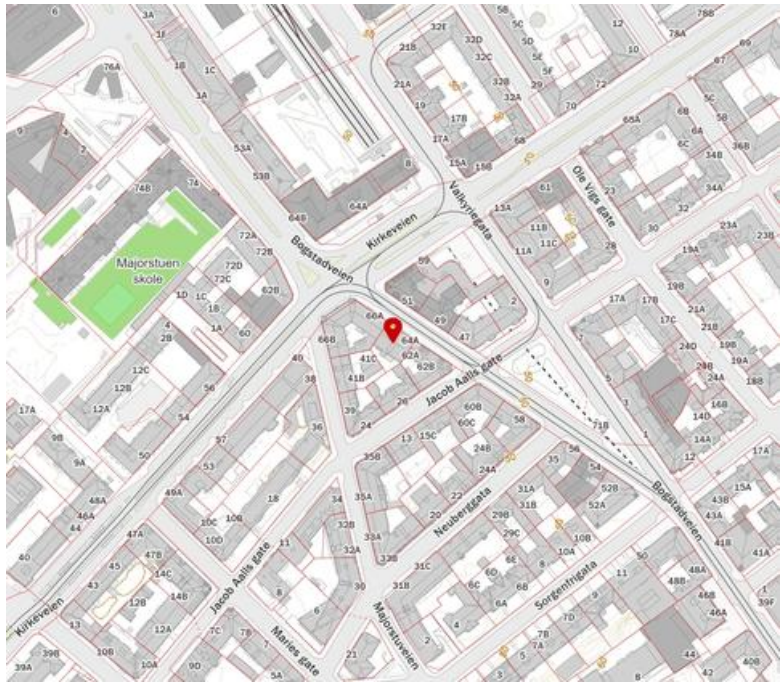
Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Artesia Trening	2 min
Synergy	2 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bogstadveien 64A
0366 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1928
BRA: 32 m^2
BRA-i: 32 m^2

Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 215 BNR: 38 SNR: 26

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Bogstadveien 64A
0366 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29417

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

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

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 5-10 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga sprekker og glipper i parkettgulvet.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 3 mm.

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

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

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men anbefaler legging av nytt gulv på sikt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

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

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Stekeovn, kjøleskap (i benk), fryseskap (i benk) og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
4.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Bogstadveien 64A, 0366 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **215** Bruksnr: **38** Festenr:
Seksjonsnr: **26** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1928**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1994.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

4. etasje

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

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe, sikringsskap og porttelefon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	0	0	0	0	0
4. etasje	32	32	0	0	1
Totalt m²	**32**	**32**	**0**	**0**	**1**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	2	0	2
Totalt m²	**2**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	32	32	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**32**	**32**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

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

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 1 kvm brannbalkong/luftebalkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Loftsbod på ca 2 kvm gulvareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 256 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Brannballkong mot vest.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 8,79 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 101 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1994. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brannklassifisring b30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
vinduer fra 1994.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 5-10 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga sprekker og glipper i parkettgulvet.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 3 mm.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men anbefaler legging av nytt gulv på sikt.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Stekeovn, kjøleskap (i benk), fryseskap (i benk) og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.5 Lovlighet

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Ingen merknader.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert 2020.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Radiatorer i sameiet ble skiftet i 2020.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ingen merknader.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rehabilitert i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-1**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 32 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 7 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: >20 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Ingen merknader.
Sveiset bunnmembran og plastsluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Naturlig ventilasjon.

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

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Ingen vifte på badet. Eier opplyser at sameiet har installert felles avtrekksvifte over tak.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Ida	9578-5999-4-1696693	2025-03-31 16:51:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0187/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 64A, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ida Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 2015

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: 88533730
Forsikret i: Gjensidige

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: Bad ble pusset opp i 2020. Dette ble utført av Sans Bygg, i regi av sameiet. Det var omfattende VVS-rehabilitering i bygget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i 2020. Dette ble utført av Sans Bygg, i regi av sameiet. Det var omfattende VVS-rehabilitering i bygget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og felles vaskerom ble pusset opp i 2020. Dette ble utført av Sans Bygg, i regi av sameiet. Det var omfattende VVS-rehabilitering i bygget.

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: Adamstuen Blikkenslageri utførte omtekking av tak og piperehabilitering med stålrør i 2023. Alle balkonger mot bakgården ble skiftet av Balkongteam i 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Murmesterbedrift rehabiliterte menmbranen i bakgården i 2022.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg gjennomførte omfattende VVS-rehabilitering i bygget i 2020.

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

Eventuell kommentar: Ventilasjonskanaler fra ventil på kjøkken og bad ble renset i 2022

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

Eventuell kommentar: Bad og felles vaskerom ble pusset opp av Sans Bygg i 2020.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble utført piperehabilitering med montering av stålrør av Adamstuen Blikkenslageri i 2023.

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: Det har vært vanninntrenging i kjeller, men dette er utbedret. Oslo Murmesterbedrift gjennomførte rehabilitering av membran i bakgård i 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ometekking av tak i 2023. Alle balkonger mot bakgården ble skiftet i 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje i felles røropplegg i bygget, men dette er utbedret. Sans Bygg gjennomførte omfattende VVS-rehabilitering av bygget i 2020.

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: Jeg er kjent med at en nabo i bygget hat hatt majorstuebille, men det er ikke obsertvert i egen leilighet. Har heller ikke hørt om andre i bygget som har hatt dette.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0187/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johansen, Ida	**2025-03-31**

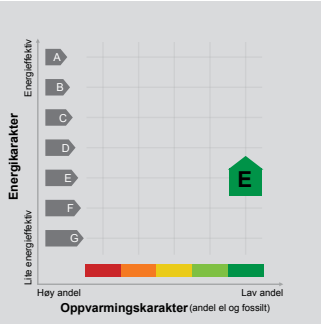
Identifikasjon

bankID Johansen, Ida

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bogstadveien 64A
Postnummer	0366
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80520506
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-99611
Dato	30.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5553
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i JACOB AALL BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5553

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: Utfakturere unødige utrykninger fra Brannvesenet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i JACOB AALL BOLIGSAMEIE

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

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Johansen og Luan Quang Bui er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår underskuddet dekket av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5553 Jacob Aall Boligsameie.pdf
2. 5553 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 114 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 114 000.

Sak 6

Vedtektsendring: Utfakturere unødige utrykninger fra Brannvesenet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å ansvarliggjøre dem som utløser brannalarmen unødig slik at sameiet blir påført unødige kostnader for utrykninger.

Vi fremmer derfor forslaget nedenfor som tillegg til vedtektenes pkt. 9.

Dagens pkt. 9:

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Forslag til endring:

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Tillegg til pkt. 9:

Faktura for unødige utrykninger fra Brannvesenet, faktureres seksjonseier inklusive alle omkostninger f.eks. fra forretningsfører.

Forslag til vedtak
Vedtatt

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Hammers
- Luan Quang Bui
  - Styremedlem i snart 6 år
  - Eier i sameiet for snart 11 år med langsiktig plan om å eie en seksjon i sameiet over tid
  - Eier og leier ut i sameiet
  - Jobber som eiendomsmegler og har en generell eiendom forståelse og bredt nettverk
  - Noe fleksibel hverdag som tilbyr tilgjengelighet
  - Fokus på bærekraftig reduksjon av driftskostnader og økt eiendomsverdi

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024
Styret avholdt 11 møter i 2024.

Der behandlet vi mange saker som gjerne dukker opp i gamle bygninger.
I tillegg er vi jevnlig i kontakt med hverandre og mange saker avklares via mail.

Tidvis oppstår det interessemotsetninger mellom bolig- og næringsseksjoner i kombinerte sameier som Jacob Aall Boligsameie jo er.

Styrets oppgave er uansett å ivareta alle seksjonseieres interesser så langt det lar seg gjøre og behandle like saker så likt som mulig.

Hoveddøren fra gaten har tidvis vært et problem gjennom året, og styret har vurdert om utskifting er nødvendig.
Siden bygningen står på Byantikvarens «Gule liste», må vi få godkjennelse til utskifting fra dem.
En ny dør blir veldig kostbar, og styret har foreløpig satset på reparasjon av den gamle døren. Styret har selvsagt fokus på sikkerheten for beboerne, og vurderer fortløpende om det er nødvendig med utskifting.

I 2023 fikk vi utarbeidet en rapport om tilstanden for balkongene mot bakgården. Den konkluderte med at balkongene måtte rives og bygges opp på nytt.
Når endringer som dette skal gjennomføres, må vi alltid søke Byantikvaren, (BA), og Plan- og Bygningsetaten, (PBE) før vi går i gang.
Vi hadde engasjert Balkongteam til prosjektet og de sto også for hele søknadsprosessen.
Svaret fra PBE og BA kom forholdsvis raskt og arbeidene kunne påbegynnes rett etter sommerferien.
Styret engasjerte OPAK som vår byggfaglige konsulent og det mener vi er fornuftig ved større prosjekter der styret ikke innehar tilstrekkelig fagkompetanse.

Totalkostnaden for prosjektet endte opp innenfor budsjettet, og Balkongteam holdt seg også innenfor avtalt tidsramme.
Tilbakemeldingene vi har fått fra eiere er at de er fornøyde med de nye balkongene.

Gjennom året har det vært noen unødige utrykninger fra Brannvesenet. Disse skyldes hovedsakelig matlaging med utilstrekkelig lufting.
Noen få seksjonseiere fikk installert en utkoblingsenhet for å unngå unødige utrykninger.
Det koster sameiet ca. kr 1 500 per utrykning og styret mener at den enkelte seksjonseier som forårsaker unødige utrykninger må betale kostnaden for dette.
Styret foreslår derfor for Årsmøtet at den som utløser alarmen må betale kostnaden ved feilaktige utrykninger.

Styret har gjennomført en anbudsrunde på forsikring for å sikre best mulig vilkår og pris. Vår skadehistorikk er ikke så bra, men de tiltakene vi har gjort de siste årene bidrar til at prisøkningen blir mindre enn den ville vært uten disse tiltakene.

Styret setter stor pris på deltagelsen på dugnaden! Mye nyttig arbeid ble utført og en hyggelig bieffekt er at man blir litt bedre kjent med naboene sine.

I et sameie som vårt med en stor andel utleie blir det ofte litt ekstra slitasje på f.eks. heis, vaskemaskiner og tørketromler.
Det er viktig at dere som eiere/beboere behandler utstyret forsiktig slik at vi får færrest mulig ekstra driftskostnader og driftsavbrudd.
Slike kostnader vil selvsagt påvirke felleskostnadene negativt over tid.

Styret har kontinuerlig fokus på å redusere kostnadene ved driften av sameiet. Det hjelper imidlertid lite hvis styret er de eneste som synes dette er viktig.
Vi oppfordrer alle beboere til å sørge for å holde det rent i fellesområdene og ikke hensette ting som skal kastes i trapper og andre fellesområder.
Frakt det du skal kaste til gjenbruksstasjon, returautomater o.l., så reduserer vi kostnadene ved at vi ikke behøver å engasjere vaktmester til dette.

Annen informasjon:

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Alle balkongene mot bakgården ble skiftet

2023 Omtekking av tak

2022 Total rehabilitering av bakgården

2020 VVS-prosjekt –Rør og våtrom

2016 Rehabilitering+maling inngangsparti

2015 Avløpsspyling. Utført av Gravco.

2015 Rehabilitering ventilasjonssjakt

2008 Fasadeoppussing 2008/9 - Behov for fasasdeoppussing.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JACOB AALL BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JACOB AALL BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GUQD-EY6C6-SA7KV-MO2SK-7152K-MI7HJ

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-18 14:52:48 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GUQD-EY6Gr-SA7KV-MO25K-71SZK-MI7HJ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

JACOB AALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 167 710, KUNDENR. 5553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 310 472	3 089 506	3 334 000	3 429 000
Andre inntekter	3	121 585	5 644	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 432 057**	**3 095 150**	**3 334 000**	**3 429 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 514	-14 801	-13 815	-16 000
Styrehonorar	5	-110 025	-105 000	-110 300	-114 000
Revisjonshonorar	6	-9 285	-12 637	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 872	-97 190	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-5 250	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 313 742	-3 299 118	-2 897 000	-388 000
Forsikringer		-132 851	-120 443	-133 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-272 889	-233 365	-271 500	-312 000
Energi/fyring	10	-146 668	-326 122	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 489	-55 027	-60 000	-50 000
Andre driftskostnader	11	-182 392	-170 832	-198 000	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 337 909**	**-4 439 786**	**-4 022 615**	**-1 585 000**
DRIFTSRESULTAT		**-905 852**	**-1 344 636**	**-688 615**	**1 844 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 206	16 101	0	0
Finanskostnader	13	-1 199 692	-878 247	-1 203 000	-1 320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 176 486**	**-862 146**	**-1 203 000**	**-1 320 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 082 338**	**-2 206 783**	**-1 891 615**	**524 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 082 338	-2 206 783		

JACOB AALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 167 710, KUNDENR. 5553

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		**4**	**4**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 591	5 509
Forskuddsbetalte kostnader		4 506	7 153
Andre kortsiktige fordringer		0	-48 179
Driftskonto OBOS-banken		139 757	571 645
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 038	3 860
Sparekonto OBOS-banken		707 854	4 780
SUM OMLØPSMIDLER		**891 746**	**544 768**
SUM EIENDELER		**891 750**	**544 772**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-17 929 292	-15 846 954
SUM EGENKAPITAL		**-17 929 292**	**-15 846 954**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 675 517	16 163 585
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 675 517**	**16 163 585**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 799	52 610
Leverandørgjeld		83 770	48 390
Skyldige offentlige avgifter	17	5 711	5 510
Påløpte renter		7 245	99 182
Påløpte avdrag		0	22 519
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**145 525**	**228 141**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**891 750**	**544 772**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025
Styret i Jacob Aall Boligsameie

Øyvind Rutledal/s/ Luan Quang Bui/s/ Ida Johansen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	1 799 376
Lånekostnad 1 til renovasjon VVS	1 037 388
Felleskostnader	453 708
Dugnadsgebyr	25 200
Refusjon dugnadsgebyr	-5 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 310 472**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	700
Opprydding kundereskontro	112
Sluttoppgjør fra Gjensidig	10 294
Skadeutlegg	110 479
SUM ANDRE INNTEKTER	**121 585**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 514
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 514**

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 110 025.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 285.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 548
Andre konsulenthonorarer	4 365
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Opak AS	-52 473
Takarbeid fra Opak AS	-4 200
Bryn bygg og opak AS	-107 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-164 423**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 545 358
Drift/vedlikehold VVS	-52 202
Drift/vedlikehold elektro	-49 253
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 274
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-63 393
Annet vedlikehold	-1 264 150
Kostnader dugnader	-611
Reparasjon og vedlikehold annet	-12 665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 313 742**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-181 838
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-90 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-272 889**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-146 668
SUM ENERGI / FYRING	**-146 668**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 863
Datautstyr	-6 880
Annet driftsmateriale	-145
Vaktmestertjenester	-92 355
Vakthold	-3 045
Renhold ved firmaer	-56 734
Andre fremmede tjenester	-8 867
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-1 181
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 122
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 392**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 939
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 873
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINNTEKTER	**23 206**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 199 669
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 199 692**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2015	24 581	
Avskrevet tidligere	-24 580	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS OBOS04		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-13 256 237	
Nedbetalt tidligere	787 761	
Nedbetalt i år	169 935	
		-12 298 541
Obos-Banken AS OBOS06		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2022	-622 901	
Nedbetalt tidligere	107 837	
Nedbetalt i år	398 630	
		-116 434
Obos-Banken AS OBOS07		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-6 286 869	
Nedbetalit tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 327	
		-6 260 542
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 675 517**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 038
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 673
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 711**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.03.25
Selskapsnummer: 5553 **Selskapsnavn:** JACOB AALL BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ida Johansen og Luan Quang Bui er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 114 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring: Utfakturere unødige utrykninger fra Brannvesenet

Vedtatt

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Alexander Hammers

☐ Luan Quang Bui

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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0187/25 . Vår ref.: 5553-1-26 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jacob Aall Boligsameie
Organisasjonsnr:	985167710
Seksjonseier:	Johansen, Ida
Medeier:	
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Bogstadveien 64 A, 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	215
Bnr.	38

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88533730.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Boligselskapet har inngått avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tjenesten OBOS Nøkkel. Dette er en tjeneste som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele digitale nøkler med familie, venner og andre med behov for adgang. OBOS Nøkkel leveres i samarbeid med det norske teknologiselskapet Unloc - Innvilget låneopptak på 3 500 000 kr, for rehabelitering av tak år 2023 - August 2024 - Innvilget låneopptak på kr. 3 800 105 for rehabelitering av balkonger.
- Kun gateparkering. - Fyring og varmt vann er inkludert i felleskostnader. - Nøkler bestilles av OEF v/Forvaltningskonsulent. - Sameiet har i 2019 skiftet ut oljetank. Samtidig er det utført diverse ENØK-tiltak (vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30.10.18). Tiltakene er finansiert ved kapitalinnkalling fra seksjonseierne i to avdrag, våren 2019 og høsten 2019. - Styret har fått fullmakt til å gjennomføre utskiftning av sameiets rør og ledninger, inkludert radiatorrør, samt medfølgende våtromsrehabilitering (se protokoll fra ekstraordinært årsmøte 30.10.18). Kostnadsramme kr 17 500 000. Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.02.2020 at prosjektet finansieres med låneopptak på inntil kr 16 500 000. Evt uforutsette kostnader utover dette, kreves inn som kapitalinnkalling fra hver enkelt seksjonseier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207854581
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	12 267 409,00
Innfrielsesdato:	30.04.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208036629
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	96 074,00
Innfrielsesdato:	30.11.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208246852
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	6 249 161,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 008,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadsgebyr	50,00	
Lån renovasjon vvs	1 948,00	
Felleskostnader	5 010,60	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	477,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 713,-
Annen formue:	15 502,-
Gjeld:	408 467,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207854581
Restsaldo:	276 569,33
Kapitalkostnader:	1 969,13

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208036629
Restsaldo:	1 976,17
Kapitalkostnader:	223,81

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208246852
Restsaldo:	128 566,36
Kapitalkostnader:	869,41

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 407 111,86,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øyvind Rutledal, e-post: jacoball@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for JACOB AALL BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 985167710
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 09:00 til 14. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ida Johansen og Luan Quang Bui er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår underskuddet dekket av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr: 114 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 114 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring: Utfakturere unødige utrykninger fra Brannvesenet

Styret ønsker å ansvarliggjøre dem som utløser brannalarmen unødig slik at sameiet blir påført unødige kostnader for utrykninger.

Vi fremmer derfor forslaget nedenfor som tillegg til vedtektenes pkt. 9.

Dagens pkt. 9:

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Forslag til endring:

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Tillegg til pkt. 9:

Faktura for unødige utrykninger fra Brannvesenet, faktureres seksjonseier inklusive alle omkostninger f.eks. fra forretningsfører.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**

Transaksjon 09222115557541556647 Signert MHB, LQB, IJ

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Luan Quang Bui (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Luan Quang Bui
Alexander Hammers

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Ida Johansen/s/
Protokollvitner

Luan Quang Bui/s/
Protokollvitner

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541556647

Dokument

5553 Årsmøteprotokoll 2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-03-14 11:04:03 CET (+0100) av Martina Helene Baldacchino (MHB)
Ferdigstilt den 2025-03-14 18:30:44 CET (+0100)

Underskriverne

Martina Helene Baldacchino (MHB)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
martina.helene.baldacchino@obos.no
+4747372308
Signert 2025-03-14 11:04:04 CET (+0100)

Luan Quang Bui (LQB)
bql@me.com
+4746 50 25 26
Signert 2025-03-14 11:05:26 CET (+0100)

Ida Johansen (IJ)
idajohans1@gmail.com
+4793 20 47 33
Signert 2025-03-14 18:30:44 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jacob Aall Boligsameie

Møtedato: 21.03.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: OBOS' lokaler, Hammersborg Torg 1 - Sal 1

Til stede: 2 seksjonseiere, ___ representert ved fullmakt, totalt 2 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martina Helene Baldacchino.

Møtet ble åpnet av styreleder Øyvind Rutledal.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Øyvind Rutledal foreslått.
   Vedtak: valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Martina Helene Baldacchino foreslått. Som protokollvitne ble

   Luan Quang Bui foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 110 300.

   Vedtak: Godkjent

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Øyvind Rutledal foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Ida Johansen foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:04. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Øyvind Rutledal/s/

Fører av protokollen
Navn: Martina Helene Baldacchino/s/

Protokollvitne 1
Navn: Luan Quang Bui/s/

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Jacob Aall Boligsameie

---

Møtedato: 04.12.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: OBOS' lokaler, Hammersborg Torg 1 - Sal 1.

Til stede: 4 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martina Helene Baldacchino.

Møtet ble åpnet av Øyvind Rutledal.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Øyvind Rutledal foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Martina Helene Baldacchino foreslått, og som protokollvitne ble Alexander Hammers foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

Jacob Aall Boligsameie

2. FORSLAG

A) Nødvendig rehabilitering av balkongene mot bakgården

OPAK har utarbeidet en tilstandsrapport på balkongene, rapporten beskriver behovet for å rehabilitere balkongene mot bakgården. Anbefalingen er å rive eksisterende balkonger og bygge nye. Vedlagt følger rapport.

Styret har innhentet flere tilbud på å rive de gamle og bygge nye balkonger.
Vi har fått inn flere anbud fra entreprenører i bransjen og det laveste anbudet kom fra Balkongteam AS. Tilbudet er på kr 2 580 000 ink. mva. De tar seg av hele søknadsprosessen og utfører alt arbeid knyttet til rehabiliteringen. Tilbudet er vedlagt.

Utover anbudet søker vi om ca. 20 % for å ha en buffer for uforutsette kostnader. Totalt søker vi derfor nå om kr 3 100 000 i lån.

Forslag til vedtak:
Det gis tillatelse til å ta opp lån på kr. 3 100 000 for rehabilitering av balkongene.

Vedtak: Saken er vedtatt (for: 7, mot: 1)

Møtet ble hevet kl.: 18:32. Protokollen signeres av

Møteleder Øyvind Rutledal/s/

Fører av protokollen Martina Helene Baldacchino/s/

Protokollvitne Alexander Hammers/s/

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Jacob Aall Boligsameie avholdes mandag 4. desember 2023 kl. 18.00 i OBOS' lokaler, Hammersborg Torg 1 - Sal 1.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Nødvendig rehabilitering av balkongene mot bakgården

OPAK har utarbeidet en tilstandsrapport på balkongene, rapporten beskriver behovet for å rehabilitere balkongene mot bakgården. Anbefalingen er å rive eksisterende balkonger og bygge nye. Vedlagt følger rapport.

Styret har innhentet flere tilbud på å rive de gamle og bygge nye balkonger.
Vi har fått inn flere anbud fra entreprenører i bransjen og det laveste anbudet kom fra Balkongteam AS. Tilbudet er på kr 2 580 000 ink. mva. De tar seg av hele søknadsprosessen og utfører alt arbeid knyttet til rehabiliteringen. Tilbudet er vedlagt.

Utover anbudet søker vi om ca. 20 % for å ha en buffer for uforutsette kostnader. Totalt søker vi derfor nå om kr 3 100 000 i lån.

Forslag til vedtak:
Det gis tillatelse til å ta opp lån på kr. 3 100 000 for rehabilitering av balkongene.

Oslo 20.11.2023
I styret for Jacob Aall Boligsameie

Øyvind Rutledal/s/ Luan Quang Bui/s/ Ida Johansen/s/

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

139904 Betongkontroll av balkonger RAPPORT

Oppdragsgiver: Jacob Aall Boligsameie **23.08.2023**

Betongkontroll av balkonger



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 3
Eiendom 3
Opplysninger 4
Funn fra befaringen 4
Vurderingsgrunnlaget skademekanismer betong 8
Utbedringsmetoder betong 8
Tiltak 19
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 20
Vedlegg 21
Sjekkliste: Karbonatiseringsundersøkelse med tymolftalein 21
Sjekkliste: Kloridanalyse 23

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Bogstadveien 64, 0366 OSLO
Møtested: Bogstadveien 64
Oppdragsgiver: Jacob Aall Boligsameie
Oppdragsleder: Martin Østebøvik
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 02.08.23
Oppdragsbeskrivelse: Betongkontroll av balkonger

☑ Egenkontroll	☑ Sidemannskontroll	☐ Overordnet kontroll
23.08.2023 SH	23.08.2023 MØ & ABR	Dato Initialer

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Jacob Aall Boligsameie		Øyvind Rutledal	jacoball@styrerommet.no		x
OPAK AS		Martin Østebøvik Andres Belda Revert Steffen Hegg	martin.ostebovik@opak.no andres.belda-revert@opak.no steffen.hegg@opak.no	X X -	

Sammendrag

OPAK AS v/ Martin Østebøvik og Andres Belda Revert har gått befaring og har vurdert tilstand på betongbalkonger. OPAKs Steffen Hegg har bistått ved utarbeidelse av rapporten.

Betongkonstruksjoner som balkonger er utsatt for nedbrytning over tid, hovedsakelig på grunn av klorider og betongkarbonatisering. Disse skademekanismene fører til korrosjon på armeringsjernet og fare for reduksjoner i konstruksjonens bæreevne.

Klorider i betongen kan stamme fra tidligere salttilsetning, spesielt i eldre betong før 1980. Påviste salter krever kostbar elektrokjemisk behandling, som kan overskride kostnaden for å erstatte balkongene. OPAKs anbefaling er å rive og bygge nye balkonger, da eksisterende balkonger har nådd sin levetid, med sannsynlige skader som overstiger akseptgrensene. Rehabilitering er kostbart og usikkert.

Riving og nybygging krever tillatelse på grunn av byggets vernestatus. Alternativt krever riving en revisjon av brannsikkerheten med hensyn til bl.a. rømningsveier.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Jacob Aall Boligsameie, jamfør bestilling av 22.11.2022

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å vurdere tilstand til betongbalkonger og behovet for utbedrings-vedlikeholdsbehov.

Eiendom

Boligblokk i betong, oppført i 1928

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:
OPG opplyser at bruken av de store balkongene er begrenset, i og med at de ikke er direkte tilknyttet leilighetene.

OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

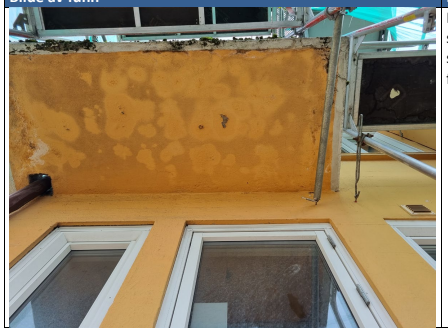
Funn fra befaringen

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser en av de små balkongens hjørne. Det registreres korrosjonskader på rekkverk og avskalling.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Underkant balkongdekker: Det er to lag med maling, og det registreres ukjent reparasjonsmaterialer (puss) og opprinnelig bærende betong. Bildet viser blottlagt armering med rust, ved karbonatiseringsprøve. Armeringen ligger i karbonatisert betong.
	Balkongforkant: Bildet viser avflaking på betongen på en av de store balkongene i 6. etasje. Påstøpen har forvitret, mistet heft til underlaget og betongen fremstår som svært porøs og i dårlig forfatning.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser plante som vokser ut av betongbalkongen, røttene på planten ekspanderer og dette forårsaker omfattende avflaking og sprekker i betongen.
	Underkant balkongdekke: Bildet viser blottlagt og sterk korrodert armering. Armeringen ligger i karbonatisert betong.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser balkong med avflaking og hjørneskader på betongen. Det er registrert korrosjon på rekkverket. Påstøp/betong er i svært dårlig forfatning, og er porøs.
	Bildet viser toppdekket på en av de store balkongene. Toppsjiktet har skader og er svekket.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser undersiden av en av de store balkongene. Det registreres skjolder og tegn på fuktgjennomtrenging.

Vurderingsgrunnlaget skademekanismer betong

De mest aktuelle nedbrytningsmekanismene i betongkonstruksjoner er armeringskorrosjon som følger av klorider eller karbonatisering.

Armeringskorrosjon kan initieres av saltinfisering (klorid). Når klorider kommer inn til armeringsjernet og det er høy nok konsentrasjon av klorid, ødelegges den beskytende filmen rundt armeringen og korrosjon kan oppstå. Klorider i betong kan komme fra eksterne kilder, stort sett sjøvann og veisalt, eller innstøptes i betong (delbyggematerialer).

SINTEF Community detaljblad 520.034 gir en beskrivelse av sannsynlighet for korrosjon ved kloridinnholdet av sementvekten, se tabell under. Fargekode illustrerer sannsynlighet for korrosjon. Den kritiske grenseverdien for kloridinnhold i betongen varierer fra 0,2 – 2% av sementvekt og er avhengig av betongkvalitet, fuktnivå og pH. Grenseverdi for ukarbonatisert betong settes vanligvis til 0,4% av sementvekt.

Kloridinnhold i % Cl^- av sementvekt			Sannsynlighet for korrosjon
Under		0,4	Ingen
0,4	til	1	Mulig
1	til	2	Sannsynlig
over		2	Sikker

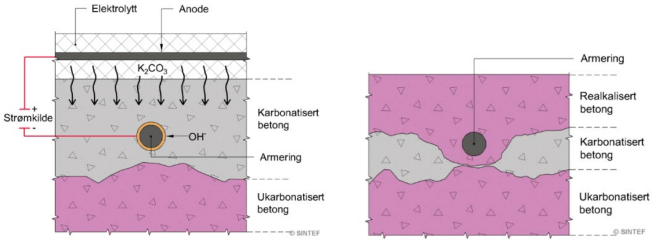
Armeringskorrosjon kan også initieres av karbonatisering. Karbonatisering er en naturlig prosess der CO_2 fra atmosfæren trenger inn i betong og reagerer med sementpasta. Under prosessen reduseres pH i betongen. Betong har en opprinnelig høy pH-verdi. Den opprinnelige høye pH-verdien i betong beskytter stålarmeringen mot korrosjon. Beskyttelsen forsvinner når karbonatiseringsfronten når inn til armeringen. Karbonatiseringshastiget er avhengig av miljøeksponering og betongkvalitet.

Utbedringsmetoder betong

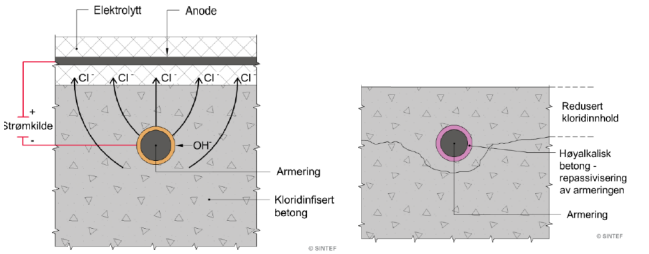
Betongskader grunnet armeringskorrosjon kan utbedres iht. NS-EN 1504-9:2008+NA:2013 etter fem forskjellige prinsipper:

- Bevaring og oppretting av passivitet: hensikten er å reetablere det korrosjonsbeskyttende miljøet rundt armeringen, f.eks. ved mekanisk reparasjon eller realkalisering.
- Økning av elektrisk motstand: redusere fuktighetsnivået i betongen slik at betongens elektriske motstand øker, f.eks. ved utføring impregnering eller et tett belegg.
- Katodisk regulering: hensikten er å begrense oksygeninnholdet ved armeringen, f.eks. ved metning av betongen eller påføre et overflatebelegg.
- Katodisk beskyttelse: armering beskyttes mot korrosjon ved å polarisere den til lavere potensialer, slik at jernet blir termodynamisk stabilt og ikke oppløses (ikke korroderer)
- Regulering av anodiske områder: hensikten er å gjøre tiltak som forhindrer anodiske reaksjonen, f.eks. ved tilsetting av korrosjonsinhibitorer i/eller på betongen

Figuren nedenfor viser prinsipp til realkalisering, hentet fra Sintef Community Byggforskserien 720.431. Armering ligger i karbonatisert betong (grå farge), se bilde til venstre. Ved realkalisering kan man tilbakestille de opprinnelige høye pH-verdiene som beskytter armering mot korrosjon (rosa farge), se bilde til høyre.

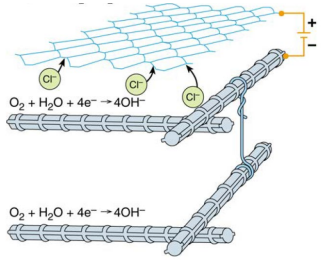


Figuren nedenfor viser prinsipp til kloriduttrekk, hentet fra Sintef Community Byggforskserien 720.431. Ved kloriduttrekk kan man fjerne klorider i betong, se bilde nedenfor.



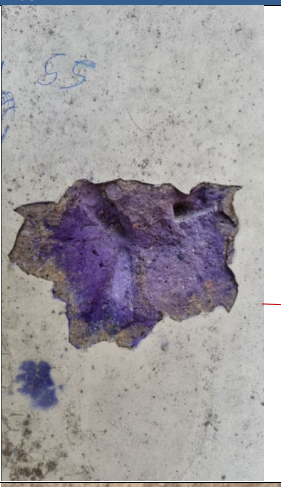
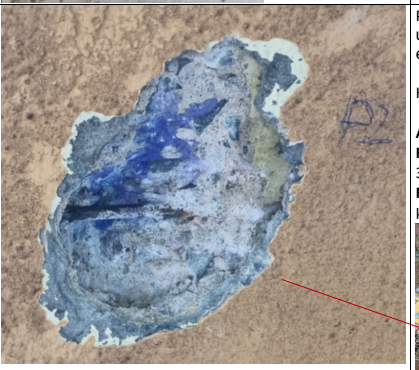
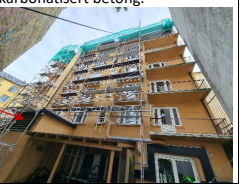
Figuren nedenfor viser prinsipp til katodisk beskyttelse med påtrykt likestrøm, hentet fra Norsk Forening for Betongrehabilitering. Katodisk beskyttelse er et permanent system som beskytter

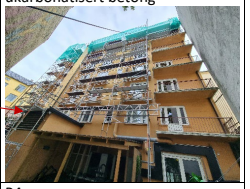
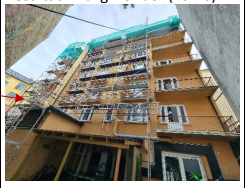
armering mot korrosjon ved å polarisere armeringsjernet. For å gjøre dette monteres anoder på betong som kobles til armeringen. Anoden sender en beskyttelsesstrøm til armeringen. På denne måten gir armeringen ikke elektroner fra seg (ruster ikke) og korrosjonsprosessen stanses. Armeringen blir "en katode" iht. korrosjonsteori, derfor kalles metoden «katodisk» beskyttelse.





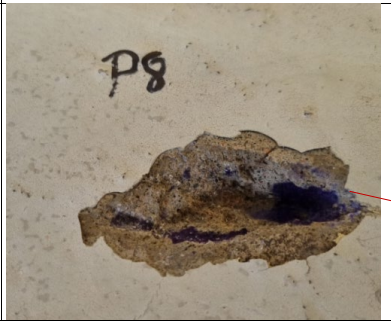
Bildet er hentet fra Checkd rapporten som ligger vedlagt. Og viser en oversikt over prøvefeltene.

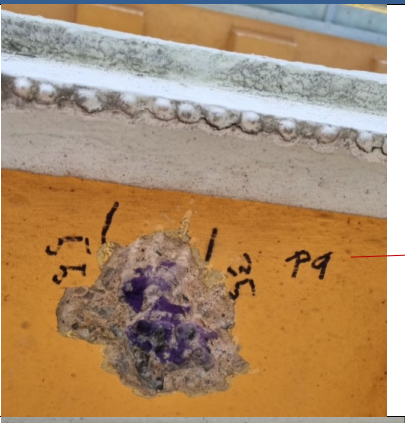
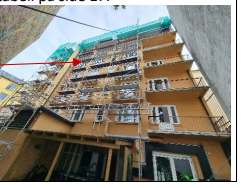
Prøve	Bilde	Beskrivelse
P1		P1 overkant balkongdekke i 3. etasje karbonatiseringsprøve **Armeringsoverdekning:** 40mm **Karbonatiseringsdybde:** 5mm **Resultat:** Armering ligger i ukarbonatisert betong. 
P2		P2 underkant balkongdekke i 3. etasje Karbonatiseringsprøve. **Armeringsoverdekning**: 20mm **Karbonatiseringsdybde**: 20-35mm **Resultat**: Armeringen ligger i karbonatisert betong. 

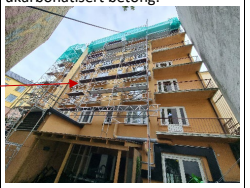
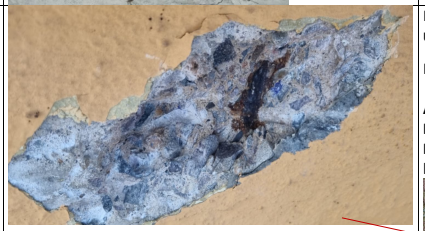
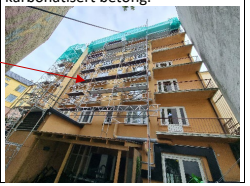
Prøve	Bilde	Beskrivelse
P3		P3 sidekant balkongdekke i 3. etasje Karbonatiseringsprøve. **Armeringsoverdekning**: 70mm **Karbonatiseringsdybde**: 40mm **Resultat**: Armering ligger ukarbonatisert betong 
P4		P4 Overkant balkongdekke 3.etg: Kloridprøve **Prøve dybde**: 0-20, 20-40, 40-60 **Armerings overdekning**:40mm **Resultat:** Mulig klorider (20-40) 

139904 Betongkontroll av balkonger

Prøve	Bilde	Beskrivelse
P5		P5 overkant balkongdekke i 6.etg Karbonatiseringsprøve. **Armeringsoverdekning**: 55mm **Karbonatiseringsdybde**: 5mm **Resultat**: Armering ligger i ukarbonatisert betong. 
P6		P6 underkant balkongdekke i 6.etg Karbonatiseringsprøve. **Armeringsoverdekning**: 35mm **Karbonatiseringsdybde**: 40mm **Resultat**: Armeringen ligger i karbonatisert betong. 

Prøve	Bilde	Beskrivelse
P7		P7 overkant balkongdekke i 6. etasje Kloridprøver **Prøve dybde**: 0-20, 20-40, 40-60 **Armerings overdekning**:55mm **Resultat:** 0-20 Sikker, ref. tabell på side 17 20-40 Sannsynlig, ref. tabell på side 17 40-60 Sannsynlig, ref. tabell på side 17 
P8		P8 overkant balkongdekke i 6.etg Karbonatiseringsprøve. **Armeringsoverdekning**: 35-50mm **Karbonatiseringsdybde**: 5-15mm **Resultat**: Armering ligger i ukarbonatisert betong. 

Prøve	Bilde	Beskrivelse
P9		P9 underkant balkongdekke i 6.etg Karbonatiseringsprøve. **Armeringsoverdekning**: 35-50mm **Karbonatiseringsdybde**: 15-20mm **Resultat**: Armering ligger i ukarbonatisert betong 
P10		P10 overkant balkongdekke i 6. etasje Kloridprøve **Prøve dybde**: 0-20, 20-40, 40-60 **Armerings overdekning**: 30-35mm **Resultat:** Mulig klorider (0-20), ref. tabell på side 17. 

Prøve	Bilde	Beskrivelse
P11		P11 overkant balkongdekke i 4.etg Karbonatiseringsprøve. **Armeringsoverdekning**: 60mm **Karbonatiseringsdybde**: 5mm **Resultat**: Armering ligger i ukarbonatisert betong. 
P12		P12 underkant balkongdekke i 4.etg Karbonatiseringsprøve. **Armeringsoverdekning**: 30mm **Karbonatiseringsdybde**: 35mm **Resultat**: Armeringen ligger i karbonatisert betong. 

Kloridinnhold i betong

SVV Håndbok 3.4.4, Byggforskserien 520.034

Prøvetaking utført av	Dato	Oppdragsgiver	Ref.
ABR	02.08.2023	Bogstadveien 64	-
Kloridanalyse utført av	Dato	Oppdrag	Nummer
ABR	04.08.2023	Betongkontroll balkonger	

Konstruksjonsbeskrivelse

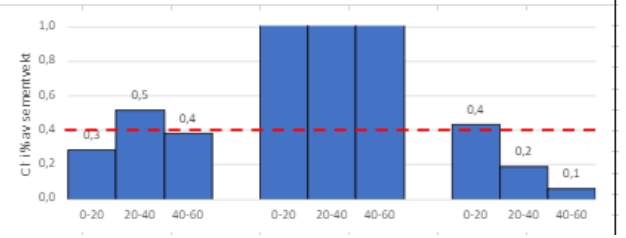
Konstruksjon	Byggeår	Kg/m³	Betong	Sement
Balkonger	1928		2400	200
Kontrollert av	Dato	Sementfaktor		12,00
Steffen Hegg				

Korrosjonrisiko iht. SINTEF Byggforskserie 520.034

Kloridinnhold i % Cl⁻ av sementvekt				
Under		0,4	Ingen	*Den kritiske grenseverdien for kloridinnhold i betongen varierer fra 0,2 – 2% av sementvekt og er avhengig av betongkvalitet, fuktnivå og pH. Grenseverdi for ukarbonatisert betong settes vanligvis til 0,4% av sementvekt*
0,4	til	1	Mulig	
1	til	2	Sannsynlig	
over		2	Sikker	

Resultater

Prøve	Sjikt	Kommentarer	% Cl. av betongvekt	% Cl. av sementvekt	Vurdering
P4	0-20	Overkant balkong 3. etg.	0,02	0,3	Ingen
	20-40		0,04	0,5	Mulig
	40-60		0,03	0,4	Ingen
P7	0-20	Overkant balkong 6. etg.	0,25	3,0	Sikker
	20-40		0,16	1,9	Sannsynlig
	40-60		0,14	1,7	Sannsynlig
P10	0-20	Overkant balkong 6. etg.	0,04	0,4	Mulig
	20-40		0,02	0,2	Ingen
	40-60		0,01	0,1	Ingen



Vurdering/årsak

Som de fleste byggematerialer blir betong også utsatt for ulike nedbrytende påkjenninger som kan redusere betongkonstruksjonens brukstid.
Generelt registreres det at balkongene tilsvarende skadebilde. Skadebildet er noe mer begrenset på de mindre balkongene.
Det er registrert klorider (salter) i betongen på balkongene og betongskadene er forårsaket av armeringskorrosjon grunnet både salter og karbonatisering av betongen.

Karbonatisert betong
Ny betong har et basisk miljø med høye pH-verdier pH 11-13. Karbonatisering er en naturlig kjemisk prosess som oppstår når betongoverflate er i kontakt med luft. Lufta diffunderer langsomt inn i betongen. Karbondioksidet i lufta og vann reagerer kjemisk med bestanddeler i betongen og danner kalsiumkarbonat, da oppstår det vi kaller for karbonatisering av betongen. Som i praksis betyr at pH-verdien i betongkonstruksjonen synker, og miljøet i betongen blir surere. Armeringsjern korroderer ved pH-verdier lavere enn ca. pH 10.

Når armeringen korroderer, dannes rust. Rust har ett volum som er opp til sju ganger større enn volumet til armeringen. Denne volumøkningen kalles rustsprengning, og kan føre til skader som riss, sprekkdannelser og avskalling i betongen. Når armeringsjern korroderer reduseres tverrsnittet på armeringen, en stor tverrsnittsreduksjon kan fører til redusert bæreevne i selve betongkonstruksjonen.

Klorider i betong
Lokal korrosjon på armeringsjern (groptæring) gjør at kloridinitiert korrosjon er langt mer alvorlig enn karbonatiseringsinitiert korrosjon. I motsetning til en mer jevn overflatekorrosjon som en vanligvis får ved karbonatiseringsinitiert korrosjon, vil kloridinitiert korrosjon føre til store lokale korrosjonsangrep. Armeringstverrsnittet blir betydelig redusert uten at det er synlige tegn til skader på betongoverflaten.
Denne typen korrosjonsangrep på armeringen vil medføre fare for redusert bæreevne og dermed redusert konstruksjonssikkerhet.
Klorider i betongen skyldes ofte innstøpte kloridholdige delmaterialer, som dessverre var vanlig og lovlig praksis i den aktuelle byggeperioden. I eldre konstruksjoner ble det tilsatt salt i betongblandingen som herdeakselerator i betongen under utstøping, spesielt om vinteren. Det kan derfor være ulike kloridnivåer i konstruksjonen som følge av årstiden støpe arbeidene pågikk. På en balkong støpt om sommeren var det kanskje ikke behov for herdeakselerator, mens balkongen to etasjer over, ble støpt om vinteren og betongblandingen tilsatt salter. Det kan derfor være variasjoner på skadebildet og klorider, som ikke blir registrert ved en begrenset prøvetaking.

eksempel på groptæring i bildet under:



Ved prøvetaking er det påvist salter i betongkonstruksjonen, det må derfor utføres en elektrokjemisk behandling ved rehabilitering av betongen. Dette er en svært kostbar rehabilitering med flere usikkerhetsmomenter, blant annet med tanke på det gjenværende tverrsnittet på armeringen i balkongene.

Rehabiliteringskostnadene vil sannsynligvis bli høyere enn å rive og bygge nye balkonger.

Etter OPAKs vurdering er balkongene av en slik tilstand at ved eventuell mekanisk rehabilitering og elektrokjemisk behandling (katodisk beskyttelse eller kloridutrekk) vil det medføre relativt store kostnader. Det er også usikkert hvor vellykket en rehabilitering vil være for balkongenes restlevetid etter rehabilitering.

Etter OPAKs vurdering vil det være svært utfordrende og kostbart med rehabilitering, og derfor bør det vurderes om balkongene skal rives og reetableres.

Tiltak

OPAK anbefaler å rive balkongene og reetablere nye balkonger.

- Tiltaket er søknadspliktig siden bygget er registrert på antikvarens gule liste. Ved utskifting av balkongene må man få en uttalelse fra byantikvar.
- Dersom OPG ønsker at brannbalkongene bare rives og ikke reetableres, (forutsatt godkjenning fra PBE) må forholdene undersøkes av brannrådgiver. Det kan blant annet være behov for at det utarbeides ett nytt brannkonsept med nye rømningsveier.

For **OPAK AS**

Steffen Hegg
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• 720.105 Nedbrytningsmekanismer i betongkonstruksjoner • Artikler - Millab Consult AS • 520.034 Kloridinnhold i betong. Prøveuttak og analysemetoder • 720.431 Elektrokjemisk realkalisering og elektrokjemisk kloriduttrekk av betong • 720.423 Mekanisk reparasjon av betong

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• roceq – Profoscope - Covermeter • Tymolftalein – Ph indikator • Meterstokk

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Vedlegg

Sjekkliste: Karbonatiseringsundersøkelse med tymolftalein

Utstyr
- Sprutflaske med tymolftalein - Overdekningsmåler - Borhammer - Hammer - Blåsepumpe - Skyvelære - Hørselvern - Alt. Kjerneprøver - Kamera

Kontrollpunkter	Sjekket	Ikke relevant	Kommentar/beskrivelse
Visuell			
Er det synlige skader på betongoverflate?	**X**		
Prosedyre: det velges en prøvelokasjon			
Kontroll av bom/delaminering ved banking	X		
Kontroll av armeringsoverdekning	X		
Kontroll av karbonatisering ved pigging:			
Meislingen utføres slik at det dannes rene bruddflater. Det anbefales å hugge opp til armering.	X		
Meislingsflaten renses grundig	X		
Tymolftalein påføres bruddflaten ved bruk av sprutflaske.	X		
Tymolftalein løsning dampes (ca. 3-5 minutter). Når betongen er tørr, måler man karbonatiseringsdybder med et skyvelære.	X		
Kontroll av karbonatisering ved borehull:			
Når kunden ønsker å minske omfanget kan man vurdere karbonatiseringsdyber ved borehull.	X		
Det bores stegvis dypere hull i betongen (12-22 mm bordiameter), f.eks. i steg på 5 mm. Dybden måles med skyvelære. Det sprøytes tymolftalein i hullet for hvert steg, inntil fargeomslag registreres. Karbonatiseringsdybden angis å være mellom dybden for nest siste og siste boring.	X		
Kontroll av karbonatisering ved kjerneprøver:			
En kjerneprøve undersøkes på betonglab.		X	
Måle karbonatiseringsdybder			

Kontrollpunkter	Sjekket	Ikke relevant	Kommentar/beskrivelse
Karbonatiseringsdybden måles med skyvlære.	X		Meterstokk
OBS! blåfargen kan "smitte utover" i den karbonatiserte betongen ved at tymolftalein suges opp i betong.	X		
Ev. armering kontrolleres for rust/skader	X		
Resultater oppsummeres i en tabell som inkluderer alle undersøkte lokasjoner med armeringsoverdekning, bom/delaminering, karbonatiseringsdybder og ev. skader.	X		

Referanser

- Byggdetaljblader fra Sintef Community:
  - 520.031- Kvalitetskontroll og dokumentasjon av herdnet betong. Laboratoriemetoder
  - 520.061- Armeringskorrosjon
- Statens vegvesen: 435 Karbonatiseringsdybder i betong

Sjekkliste: Kloridanalyse

Utstyr
Koffert med komplett RCD-utstyr: - Kloridselektiv elektrode - Elektrodevæske med sprøyte og plastkanyle - Sprayflaske med destillert vann til elektroderengjøring - Multimeter med likestrøm millivoltavlesning - Ampuller med ekstraksjonsvæske plassert i pakningsforseglet minikoffert - Hullbrett til sikring av ampuller mot velt, samt til effektiv risting - Vekt til innveining av prøve- og referansestøv, oppløsning 0.01g, presisjon +/- 0.02g - Kontroll- og kalibreringslodd til vekten - Urglass for oppsamling av materiale til innveining - Spatel til håndtering av borstøv - Pulvertrakt til ifylling av borstøv i ampuller - Sett med referansestøv for kalibrering - Semilogaritmisk og linært plottepapir, eller egnet excel ark. - Støvleder til å lede børstøv i poser ved prøvetaking på vegger, dragere og himlinger

Kontrollpunkter	Sjekket	Ikke relevant	Kommentar/beskrivelse
Verneutstyr			
Man skal alltid bruke verneutstyr: - Vernebriller - Hansker - Munnbind	**X**		
Prosedyre			
Sette elektrodevæske i elektroden ca. 2-3 timer før analyse utføres og la den stå i destillert vann.	X		
Merk ampullene i henhold til prøvematerialets nummerering ved å skrive på ampullelokkene.	X		
Elektroden kalibreres med referansestøvet. Dette er «før» kalibrering.	X		
1.5 gram av prøvematerialet innveies og overføres til ampullen med korresponderende prøvenummer. Ampullene ristes godt.	X		
La ampullene stå til ekstraksjon i minimum 10 minutter.	X		
Sette elektroden i ampullene og måle spenning. Ta tiden til mV-verdien blir stabil, og deretter noter mV-verdien. Normalt tar dette 1-2 minutter. Det må brukes samme måle/ventetid i alle ampullene.	X		
Mellom hver måling rengjøres elektrodemembranen med destillert vann ved å benytte medfølgende sprayflaske og	X		

OPAK

139904 Betongkontroll av balkonger

Kontrollpunkter	Sjekket	Ikke relevant	Kommentar/beskrivelse
overflaten til elektrode tørkes forsiktig med papir.			
Kalibreringskurven plottes og kloridkonsentrasjonene avleses ved hjelp av kurven. Kloridkonsentrasjonene som avleses er i prosent av betongvekt.	X		*Kan benyttes egnet excel ark.*
Ved analyse serier større enn 20 prøver elektroden kalibreres igjen. Dette er «etter» kalibrering.	X		
Man vurdere kalibreringsbehov når målinger er ustabile.	X		
Resultater oppsummeres i en tabell og kloridinnhold i sementvekt beregnes.	X		
Elektroden lagres og eventuelt rengjøres.	X		

Referanser
- MillChlor RCD- Brukermanual - Byggdetaljblader fra Sintef Byggforsk: - 520.034- Kloridinnhold i betong. Prøveuttak og analysemetoder - Statens vegvesen: 431- Kloridinnhold i betong ved RCT-test



Tilbud balkonger

Innhold









1.0 Tilbud
- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse
- 2.1 Balkongens oppheng
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon
- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Oppmåling og registrering
- 3.5 Brukerveiledning

4.0 Montering
- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Spiserom og toalett
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Rør og elektroarbeid
- 4.8 Rydding og avfall
- 4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår
- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse
- 6.1 Referanseprosjekt / Omtaler
- 6.2 Bli litt bedre kjent med oss

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 000 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Miljøprofil
Balkongteam har vært sertifisert som en miljøfyrtårnbedrift siden 2008. Vi har under disse 14 årene lært oss veldig mye om miljøet og hvordan vi kan arbeide på en riktig måte. Vi har utarbeidet vår egen miljøhåndbok som forteller om hvordan vi skal behandle de forskjellige fraksjonene. Du skal være trygg på at ditt avfall havner på det riktige sted.

Miljøsertifiseringen har gitt oss ny kunnskap om hvordan vi kan bidra til en mer miljøvennlig hverdag både privat og på jobben. En tydelig miljøprofil gjør det også lettere for oss å inspirere andre. Vår nye kunnskap gjør at vi legger forholdene til rette rundt oss og oppfordre leverandører og samarbeidspartnere til å levere mere miljøvennlige produkter og tjenester.

Ønsker du mer informasjon om vår miljøprofil besøk vår hjemmeside www.balkongteam.no eller ring vår HMS og miljøansvarlig Ola Rask på 91 83 47 47 eller send en e-post på ola@balkongteam.no så besvarer han gjerne dine spørsmål.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer

+47 40 10 60 96

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 20.09.2023

Prosjekt:	**Bogstadveien 64**
Kontaktperson:	**Luan Bui**
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet.
Antall balkonger:	10 stk. + 12 stk. Franske balkonger.
Størrelser:	5 stk. balkonger med mål 1,1 x 2,4 m. 5 stk. balkonger med mål 1,1 x 3,9 m. 12 stk. balkonger med mål 0,4 x 2,6 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	Eksisterende balkongdører benyttes.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Nedkapping:	Nedkapping av eksisterende balkonger og bortkjøring av disse er inkludert i tilbudet.
Monterings tid:	Vi beregner 12 uker for monteringen eksklusive montering og demontering stillas, nedkapping av eksisterende balkonger.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	1 968 792
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	40 000
Lysprosjektering	35 000
Etablering og mannskapsrigg	20 400
Totalt :	**2 064 192**
Mva (25%)	516 048
Totalt inklusive mva : NOK	**2 580 240**

Gebyrer fra kommunen.
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

2.0 Produktbeskrivelse

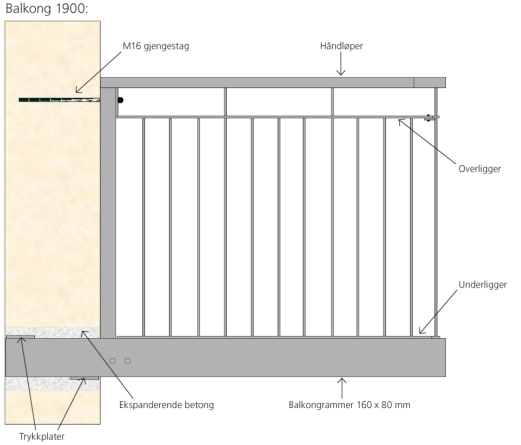
2.1 Balkongens oppheng
Vi lager åpninger i veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag
Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 350 kilo!

2.3 Gulv
Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted. Er du uheldig i ettertid så kan du enkelt kjøpe et bord hos din bygghandlere å bytte sjøl. Ønsker du hjelp med å bytte så ringer du bare til oss så hjelper vi deg.

2.4 Himling
Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.

Prinsipptegning
Balkong 1900:



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? ☺ Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Balkongen har eget avløp. Det mest vanlige i den senere tid er at vannet transporteres ut i fremkant på balkongen via en såkalt utspyler. I tilfelle din balkong kan sammenkobles med et eksisterende nedløp på fasaden så kan en slik løsning velges. Det er på grunn av estetiske hensyn som Byantikvaren ikke ønsker flere nedløp på fasaden enn nødvendig. Løsningen blir da å velge en avrenning i fremkant som beskrevet. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes så tilkommer kostnader for elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I så tilfelle må en blikkenslager inn å gjøre jobben. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforzinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdør (Utgår da eksisterende balkongdører benyttes).

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstiller alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems (brems kun på utadslående dører) hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Under innvendig terskel støper vi for å unngå unødvendig knirking. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.
Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette. På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.
For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 Brukerveiledning

Når din balkong er ferdig montert så får du en brukerveiledning levert på e-post.
Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner ☺

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte
I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring
Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett
På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann
For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas
Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg ☺

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering
All nedkapping og montering av balkongene er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.4 om hvordan du informeres.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger
På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.
Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall
Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert.
Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger
Ytterveggene må være massiv armert betong med tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 20 cm.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering
Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår
Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.

Faktura 1: Din del av byggesøknaden og lysprosjektering faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: 33 % av resterende kontraktssum faktureres når eksisterende balkonger er fjernet.
Faktura 3: 33 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.
Faktura 4: Sluttfaktura, de siste 33 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktsummen.
Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere.
Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

5.3 Indeksregulering
Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned.

5.4 Garantier og reklamasjonstid
Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet
Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?
Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?
Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?
Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.
Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt



Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



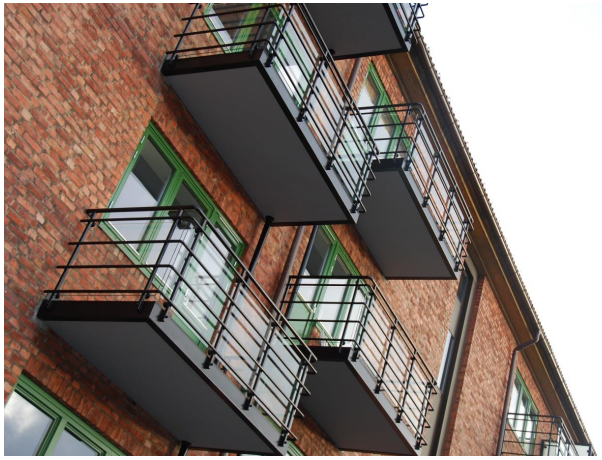
Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dælenenggata 9. Vårt standard rekkverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dælenengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.



Løvenskioldsgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



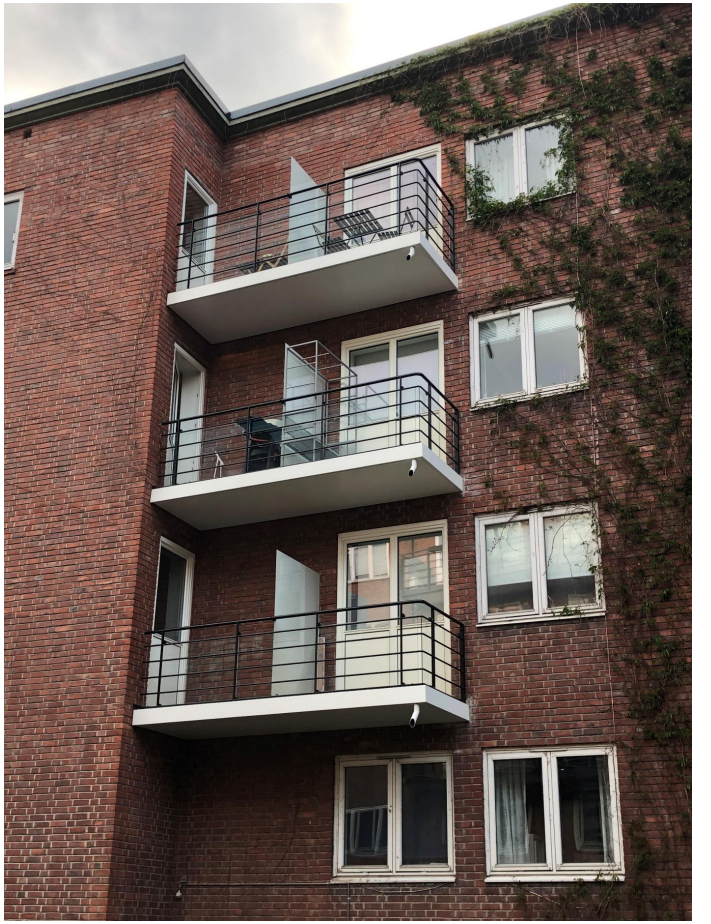
Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Uranienborgveien 17 Oslo. Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødskiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.

Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel

★★★★★

Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm

★★★★

Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS

★★★★★

Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)

★★★★★

Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.

★★★★★

Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus

★★★★★

Styreleder
Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dine ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets vedlig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

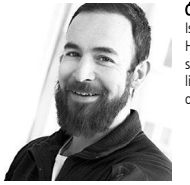
Jeg sørger for byggesøknader slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unnvike unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018
Islendingen Ómar ble en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene. Han holder styr på små og store gjøremål i byggeprosessen; som oppstartsmøter, montering, stillaser og lifter og alt som hører til i en byggeprosess. Spør han om det som skjer underveis og han sørger for svar og fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015
Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013
2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

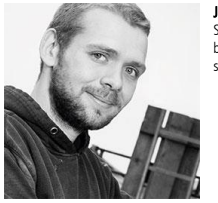
I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001
Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



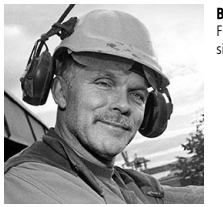
Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.
Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010
Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015
Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Börje Rehn: Montør ansatt siden 2002
Fiske, scooter, fjelliv. Børje trives i høyden både på jobb og privat. Han kan sine saker og har gjort dette lenge.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001
En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Kim Kava: Montør Ansatt siden 2016
En snekker fra Hawaii fant veien til Balkongteam. Kim er i farta og liker det sånn, enten han kommer seilende på skateboard eller snowboard – eller om han klatrer i stillasene på jobb. Et ungdommelig og smilende bidrag til arbeidsmiljøet.



Josef Rouass: Montør Ansatt siden 2022
Josef er fra Marokko/Norrland i Sverige. Med bakgrunn som bartender er han særdeles god på å blande både drinker og betong. Josef er kompis med Kim og vi er veldig glade for at det bekjentskapet førte han til oss i Balkongteam.



Joakim Wikander: Montør Ansatt siden 2021
Joakim bruker tiden på oppussing av sitt hus. Forhåpentligvis så blir det klart en dag. Han skal også hinne med å kjøre på sine motorsykler og skru på amerikaneren. Lugn og trygg som få.



Jimmy Eriksson: Montør Ansatt siden 2019
Jimmy liker alt med fart og spenning. Som utdannet mekaniker liker han å skru på lik linje som Joakim. Det gjelder både alt som ruller og alt som henger 90 grader ut fra en vegg. Når han er ferdig med skruingen så kjøre han oftest motocross.



Daniel Persson: Montør Ansatt siden 2017
Daniel kom til oss i 2017 og det er vi veldig glade for. Er en gammel hockeyspiller med veldig mye energi, det er bra når man monterer balkonger. Daniel er en morsom type som gjerne slår av en prat.



Per Johnny Hansen: Montør Ansatt siden 2006
Per Johnny har vært ansatt i Balkongteam, siden 2006. Er opprinnelig fra Trøndelag, men fant veien ned til hovedstaden for mange år siden.
Han var tidligere prosjektleder, men har nå sadlet om til montør og kan bruke all sin erfarenhet på feltet.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Jacob Aall Boligsameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:
Eierens adresse:
Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Jacob Aall Boligsameie

…….. ……
Eiers signatur **(Dato)**

VEDTEKTER
FOR
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

Org.nr. 985 167 710

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 04.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.juni 2017, og erstatter opprinnelige vedtekter av 05.09.2002. Sist endret på ordinært årsmøte 05.03.2020.

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Bogstadveien 64 Boligsameie. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 215, bnr. 38 i Oslo kommune. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5.september 2002.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken er beregnet ut i fra seksjonenes bruksareal.

Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av Bogstadveien 64, gnr. 215, bnr. 38 i Oslo kommune.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av alle eierne til de 40 boligseksjonene og 2 næringsseksjonene som til sammen utgjør 42 bruksenheter.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonert tilleggsdel består av loftsbod.

Seksjonseierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til de formål de er begrenset til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at de andre brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Spesielt for næringsseksjonene/lokalene i eiendommen gjelder at eier/leier plikter å behandle lokalene som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet. Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelser eller på annen måte sjenere andre eiere, leiere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er eiers ansvar. Eierne er ansvarlig overfor de andre seksjonseierne for at brukerne av næringsseksjonene innehar nødvendige offentlige tillatelser.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg, eller endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt av sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at alle utgifter relatert til oppvarming, felles strømutgifter og heisen betales av eierne av boligseksjonene fordelt etter sameiebrøken; utgiftene til vann fordeles på bolig- og næringsseksjonene separat etter forbruket på vannmålerne; kommunale avgifter med unntak av vannforbruket fordeles med seksti prosent på boligseksjonene og førti prosent på næringsseksjonene. Næringsseksjonen fordeler videre de kommunale avgiftene iht. sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger over. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver boligseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, og for hver næringsseksjon svarer til inntil tre ganger folketrygdens grunnbeløp, på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som

skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledninger, innvendige elektriske ledning til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner, herunder balkonger/verandaer, er seksjonseiernes felles ansvar, med unntak av heisen

som kun er boligseksjonens ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende periodisk vedlikehold.

Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. bestemmelsene over. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5. Salg og erverv av seksjon, registrering av seksjonseier, utleie

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

Seksjonseiere plikter å gi samtykke til digital kommunikasjon, samt holde e-post, telefonnummer og postadresse oppdatert via selvbetjening eller skriftlig varsel til styret. Eier av seksjonen er selv ansvarlig for å gi eventuelle medboere eller leietakere tilgang til informasjon fra sameiet.

§ 6. Styret

Sameiet skal ha et styre på tre til fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 7. Styremøter, styrets oppgaver

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har møteleder dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtak eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter seksjonseierne med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 9. Innkalling, saker som skal behandles på årsmøte

Innkalling til det ordinære årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Årsmøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke årsmøtet velger annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal minst behandle følgende saker:

I. Styrets årsberetning/årsrapport
2. Regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt evt. godtgjørelse til disse
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10. Årsmøtets vedtak

Næringsseksjon nr. 1 har åtte stemmer, næringsseksjon nr. 2 har fem stemmer og hver boligseksjon har en stemme i årsmøte.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Blanke stemmer anses som ikke avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet til vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 12. Forretningsførsel

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren gis fullmakt til å representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 13. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 14. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 15. Lov om eierseksjoner

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

for

Jacob Aall boligsameie

Husordensreglene har til formål å verne om eiendommen, skape best mulig trivsel for sameierne/beboere og gi sameiet og stedet et godt omdømme.

Ro og orden

1. Beboerne/brukerne av eiendommen må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiet, så vel ute som inne. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapeligheter ut over kl. 23.00 bør det varsles de andre beboerne på forhånd.
2. Næringsseksjonene må påse at vinduer og dører er lukket og at musikk blir dempet etter kl. 23 søndag-torsdag og kl. 01.00 fredag-lørdag.
3. Musikk- og sangundervisning er bare tillatt med styrets samtykke.

Vaskeriene

4. Vaskeriene skal brukes i samsvar med de gitte instrukser og kun mellom kl. 08.00 og kl. 22.00. (10.00-22.00 lørdag og søndag) Vaskeriene ryddes og rengjøres etter bruk.

Gårdsrommene

5. Gårdsrommet skal holdes ryddig. Alt søppel og avfall skal pakkes godt inn og plasseres i søppelkassene og ikke settes utover. Skal man kvitte seg med større gjenstander, som f.eks møbler eller materiell fra oppussing, må bortkjøring avtales med Renholdsverket eller besørges selv.
   Eventuell midlertidig plassering må avtales med vaktmester på forhånd.
6. Sykler o.l skal plasseres i de oppsatte stativer.
7. Risting/lufting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

Kjeller, loft og trappeganger

8. Kjeller, loft og trappeganger med tilstøtende rom må holdes ryddige. Gjenstander plassert utenfor bodene uten særskilt tillatelse vil bli fjernet.

Dyrehold

9. Det er tillatt å holde dyr i sameiet såfremt det ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Alle dyr må holdes i bånd og dyreholdet må meddeles styret. Det må ikke legges ut mat til duer og andre dyr på sameiets område.

Framleie

10. Framleie må meddeles styret. Sameierne har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet får ved hans framleie.

Generelt

11. Sameierne må til enhver tid rette seg etter de påbud styret eller vaktmester gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
12. Sameierne er økonomisk ansvarlig for skade som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler. Sameierne er også ansvarlige for husstand og fremleietaker.
13. Klager fra sameierne sendes skriftlig til styret.
14. Alle beboere er ansvarlig for at hoveddøren og døren til bakgården til enhver tid er låst og at uvedkommende ikke slippes inn.
15. Riktige postkasseskilt må benyttes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BOGSTADVEIEN 64A

Dato: 28.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508692
1274

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 38

Vi viser til bestilling av 20250328 for BOGSTADVEIEN 64A.

GNR. 215 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.01.1898.

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

444 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

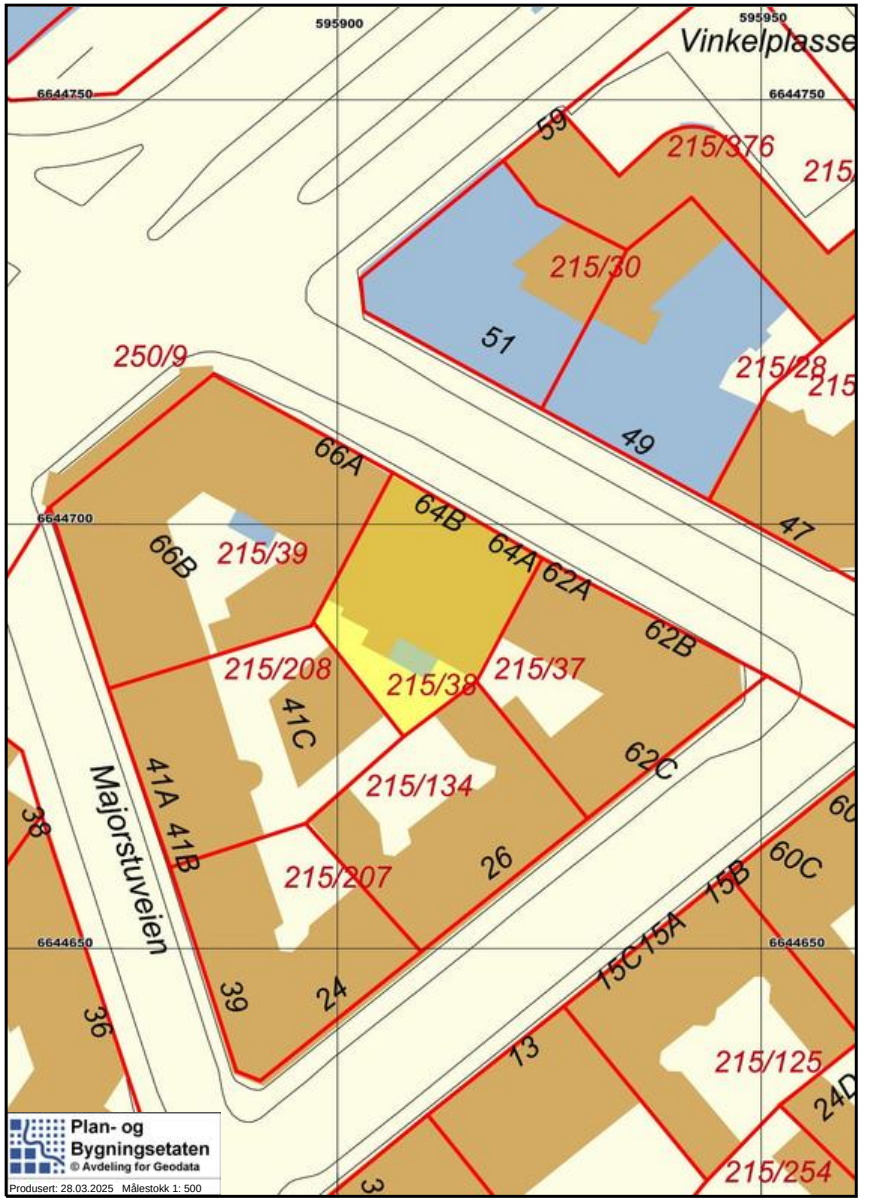
Kristin Tveit
Enhetsleder

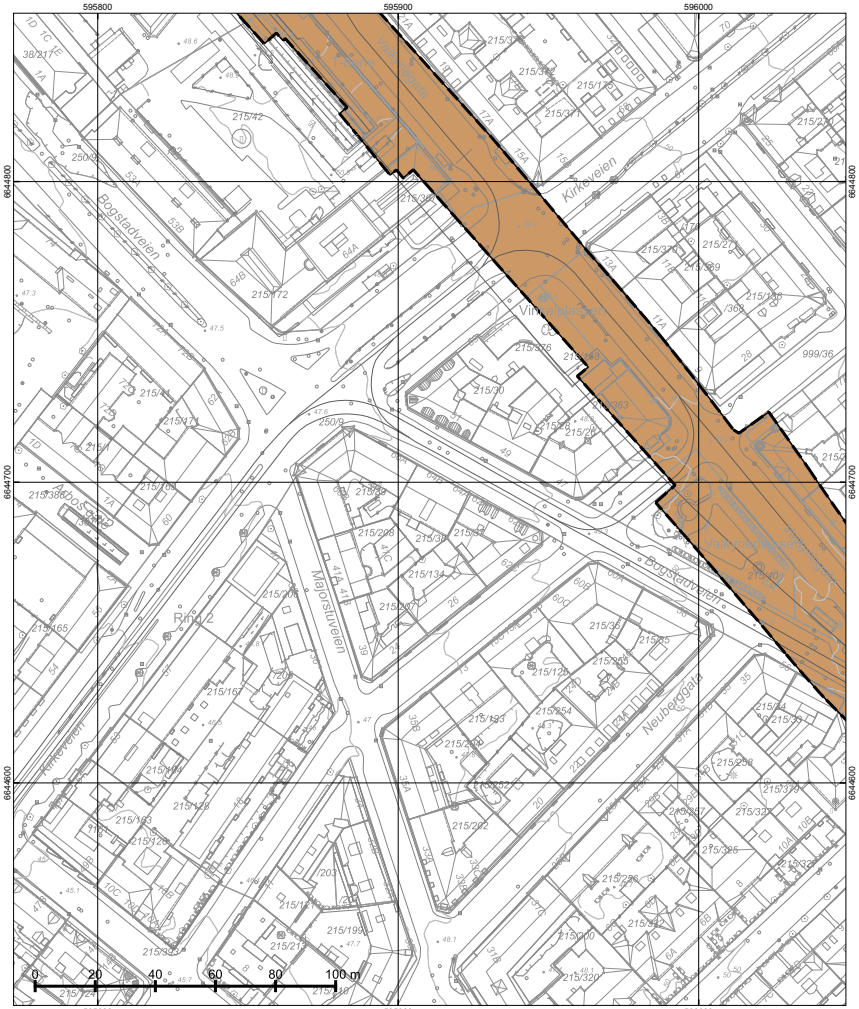
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

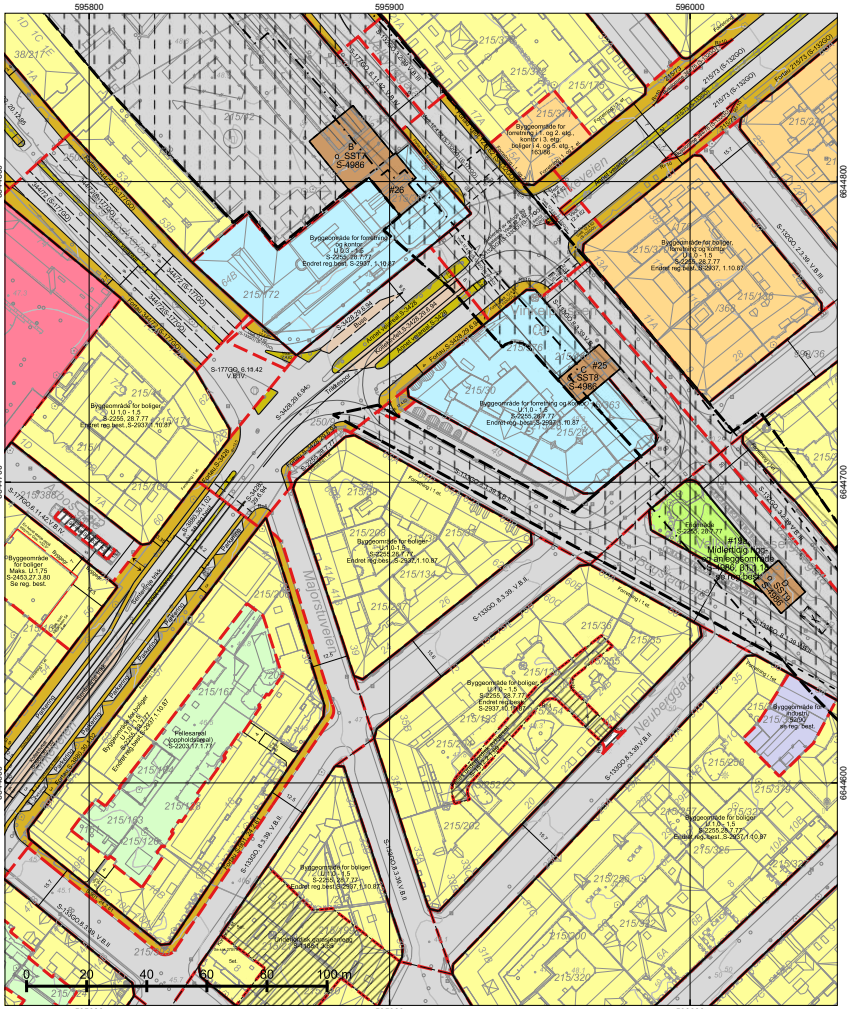
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140422/ 86508692
Deres ref.: 198336
Adresse: BOGSTADVEIEN 64A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/38

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140422/ 86508692
Deres ref.: 198336
Adresse: BOGSTADVEIEN 64A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/38

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

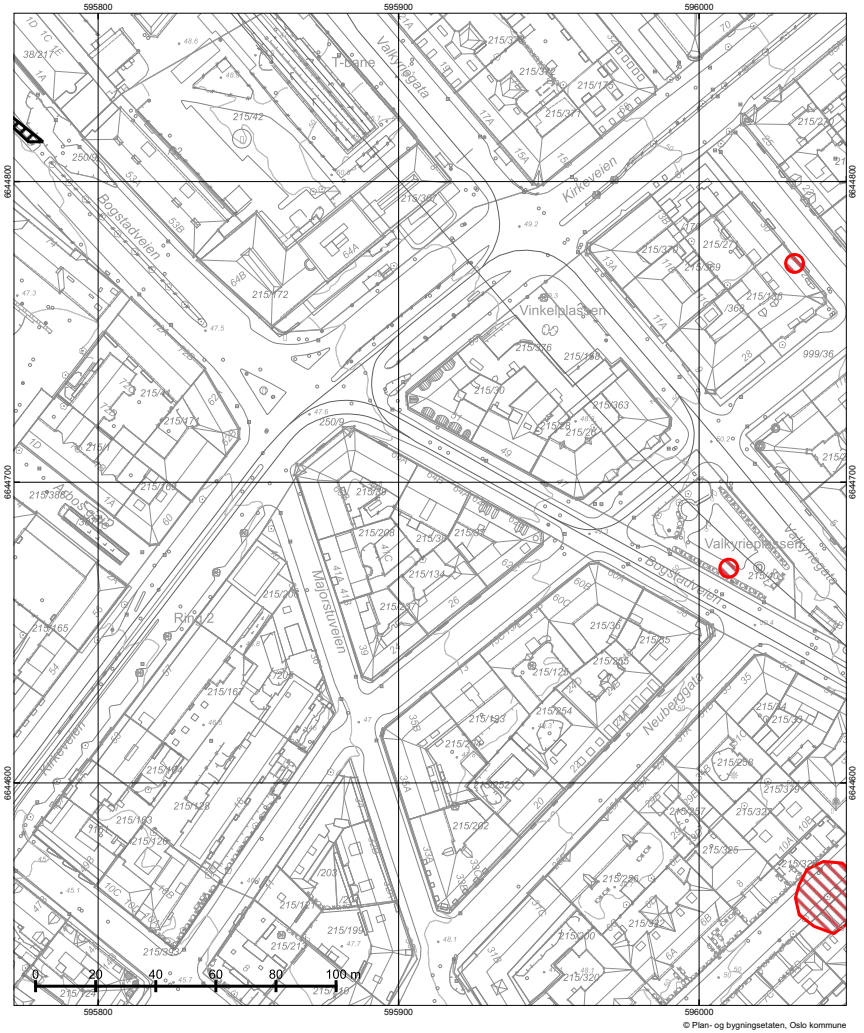
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

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

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

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

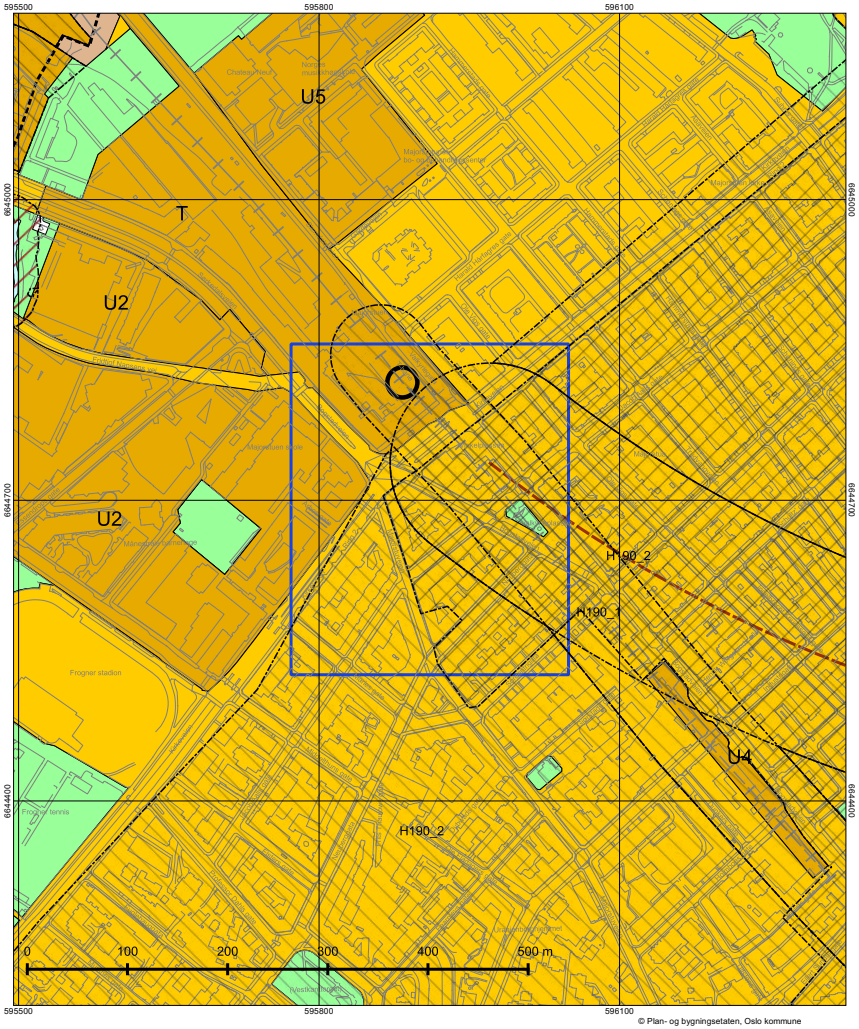
Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140422/ 86508692
Deres ref.: 198336
Adresse: BOGSTADVEIEN 64A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/38

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140422/86508692
Deres ref.: 198336

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-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2024
	202452661 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	BOGSTADVEIEN 64 A OG B	Eiendom:	215/38/0/0
Tiltakshaver:	Jacob Aall boligsameie	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bogstadveien 64 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkonger, mottatt 24.10.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202452661			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	06.02.2024	1/12
Plan 2 etasje	B2323-01	01.02.2024	1/17
Plan 3 etasje	B2323-02	01.02.2024	1/18
Plan 4 etasje	B2323-03	01.02.2024	1/19
Plan 5 etasje	B2323-04	01.02.2024	1/20

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

Plan 6 etasje	B2323-05	01.02.2024	1/21
Snitt A-A	B2323-07	06.12.2023	1/22
Snitt B-B	B2323-09	06.12.2023	1/23
Fasade	B2323-06	01.02.2024	1/24

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.10.2024.

Klagefristen er tre uker

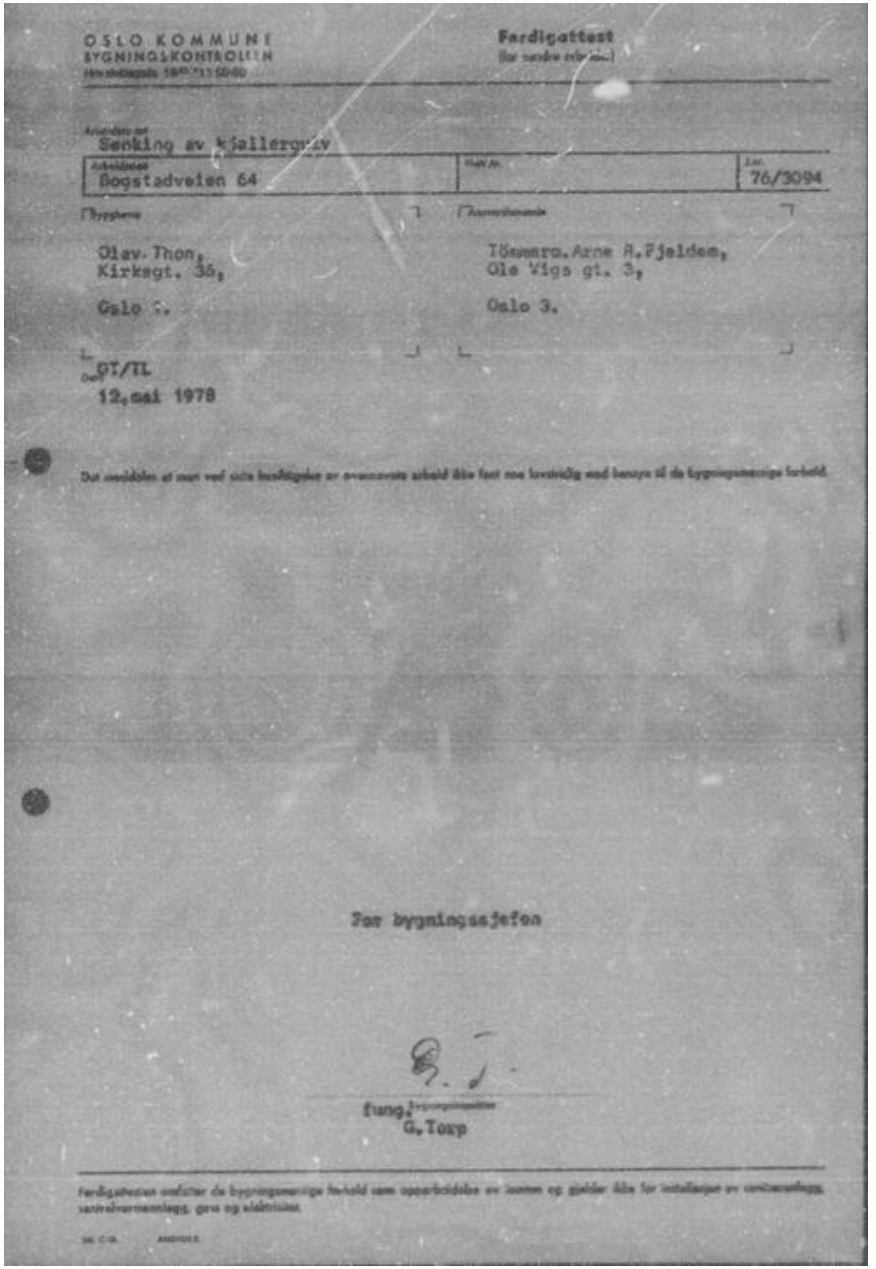
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Jacob Aall boligsameie, Bogstadveien 64, 0366 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Arbeidet gjelder: Senking av kjellergulv

Arbeidssted	Hus nr.	Løpe nr.
Bogstadveien 64		76/3094

Eiendom | Ansvarshavende

Olav. Thon,
Kirkegt. 35,
Oslo 1.

Tømmerm. Arne A. Fjeldem,
Ole Vigs gt. 3,
Oslo 3.

Deres GT/TL

12. mai 1978

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

For bygningssjefen

fung. bygningsinspektør
G. Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som opparbeidelse av innen og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Se C-9. ANSVARS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202004657 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Razegheh Alavi	Dato: 19.04.2021

Adresse: BOGSTADVEIEN 64
Tiltakshaver: JACOB AALL BOLIGSAMEIE
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 215/38/0/0
Søker: SANS BYGG AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bogstadveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 25.08.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004657			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	-	-	1/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

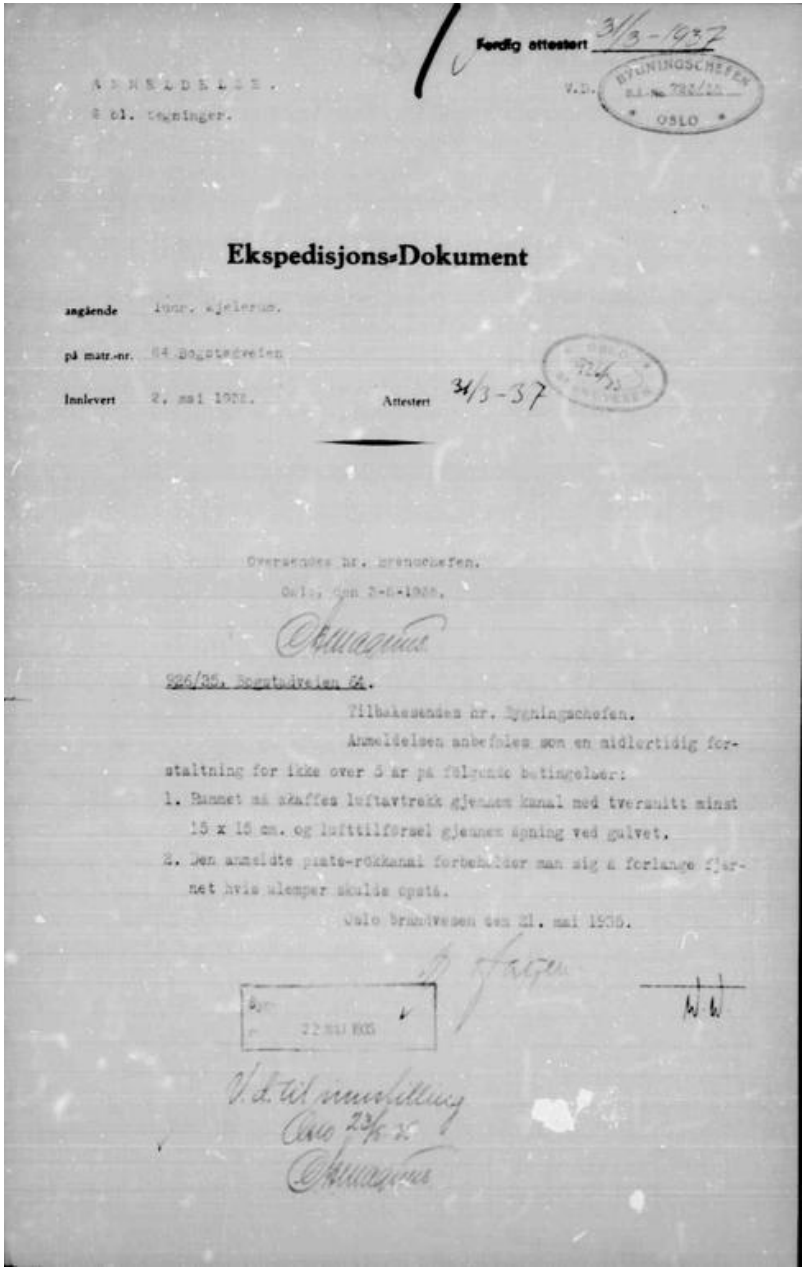
Razegheh Alavi - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JACOB AALL BOLIGSAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

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



Ferdig attestert 31/3-1937

V.D. BYGNINGSCHEFEN O.I. nr. 782/35 OSLO

ANMELDELSE.
2 el. tenninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Ingr. Kjelerud.

på matr.-nr. 64 Bogstadveien

Innlevert 2. mai 1935. Attestert 31/3-37

Overrekkes hr. brannchefen.
Oslo, den 3-6-1935.

226/35. Bogstadveien 64.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som en midlertidig forstaltning for ikke over 5 år på følgende betingelser:

1. Kunnet må skaffes luftavtrekk gjennom kanal med tverrsnitt minst 15 x 15 cm. og lufttilførsel gjennom åpning ved gulvet.
2. Den anmeldte piate-rökkanal forbeholder man sig å forlange fjernet hvis ulemper skulle opstå.

Oslo brannvesen den 21. mai 1935.

V. d. til innstilling
Oslo 23/5 35.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Sonar Bygg AS
v/ Lundsæter
Tromsøgt. 5 B
0565 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200112575-12 Saksbeh: Hans Andersen
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 10 OKT. 2002
Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 64	Eiendom:	215/38/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomsselskapet Valkyrien KS	Adresse:	Høgdaveien 14, 1397 NESØYA
Søker:	Hjellnes COWT AS	Adresse:	,
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ flg. deler av tiltaket: Hele tiltaket bortsett fra heis.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Anita K. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Eiendomsselskapet Valkyrien AS, Høgdavn. 14, 1397 Nesøya.

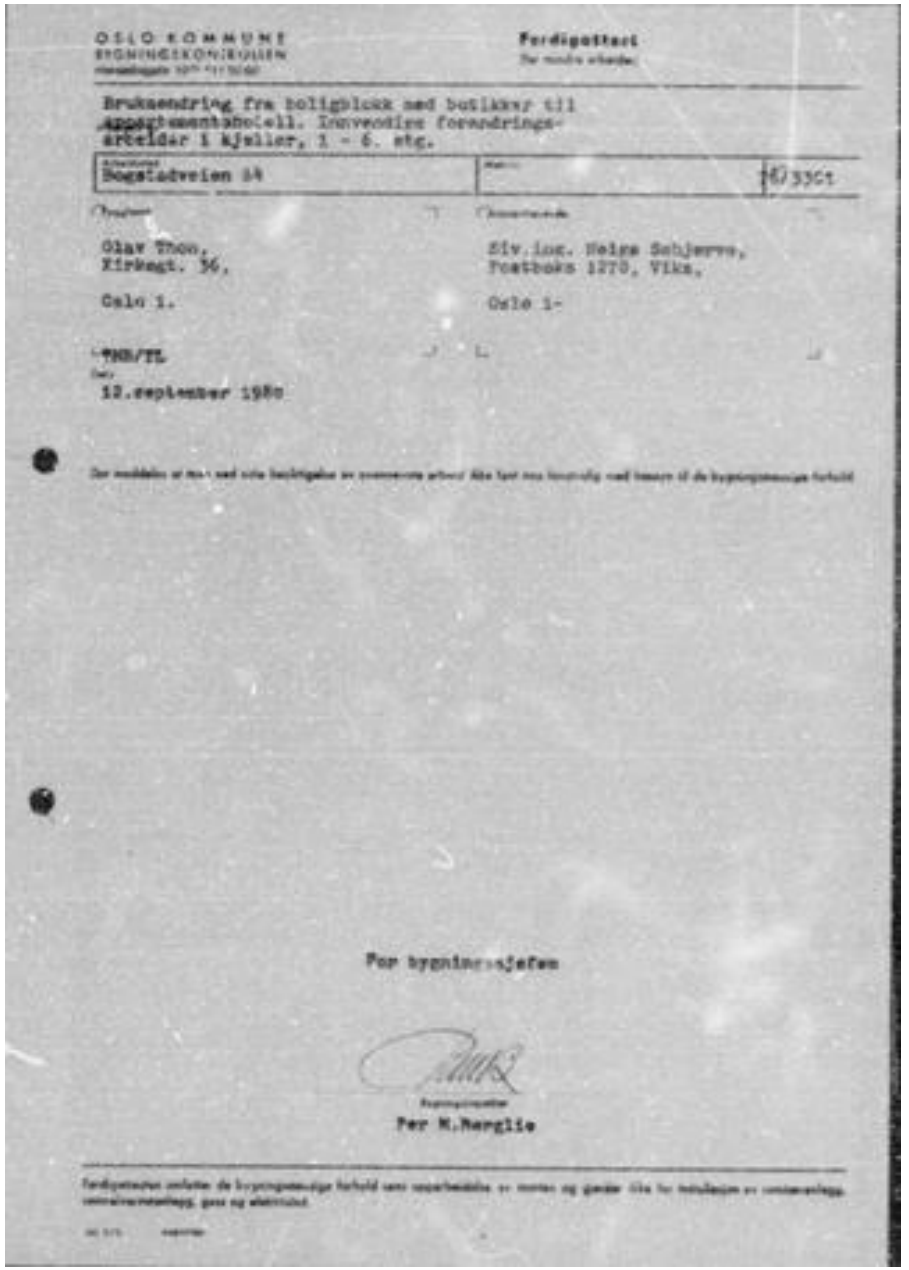
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@nbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Bruksendring fra boligblokk med butikker til appartementsbolell. Innvendige forandringsarbeider i kjeller, 1 - 6. etg.

Bogstadveien 54	16/3301

Tiltakshaver:
Olav Thon,
Kirkegt. 36,
Oslo 1.

Ansvarshavende:
Siv.ing. Helge Sahlgren,
Postboks 1270, Vika,
Oslo 1.

TKB/TL

12.september 1980

Det meddeles at man ved nye besiktigelse av overnevnte arbeid ikke har funnet noe forholdt med hensyn til de bygningsmessige forhold

For byggesjefen

Per H.Ranglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som nøyaktig er vurdert og godkjent ikke for installasjoner av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sonar bygg a.s.

Trømsøgt. 5 B
0565 OSLO

Dato: 01 JULI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200209519-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 64	Eiendom:	215/38/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomsselskapet Valkyrien KS v/K. S. Bødtker	Adresse:	Høgdaveien 14, 1397 NESØYA
Søker:	Hjellnes Cowi AS v/B. Olsen	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 64

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

for Karen Marie Glad Visnes
Avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

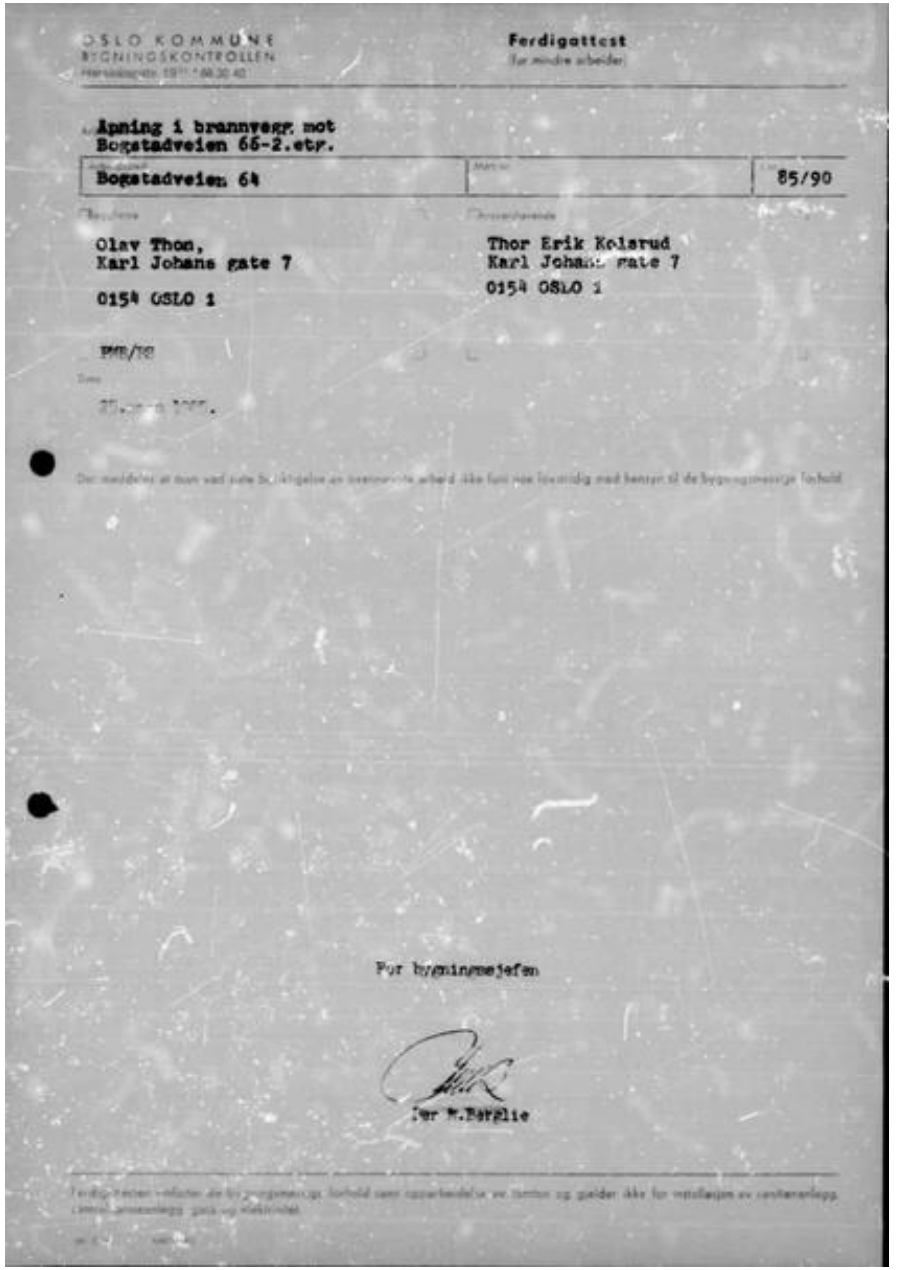
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Åpning i brannvegg mot Bogstadveien 66-2.etg.

Bogstadveien 64		85/90

Olav Thon,
Karl Johans gate 7

0154 OSLO 1

Thor Erik Kolsrud
Karl Johans gate 7
0154 OSLO 1

BMB/TG

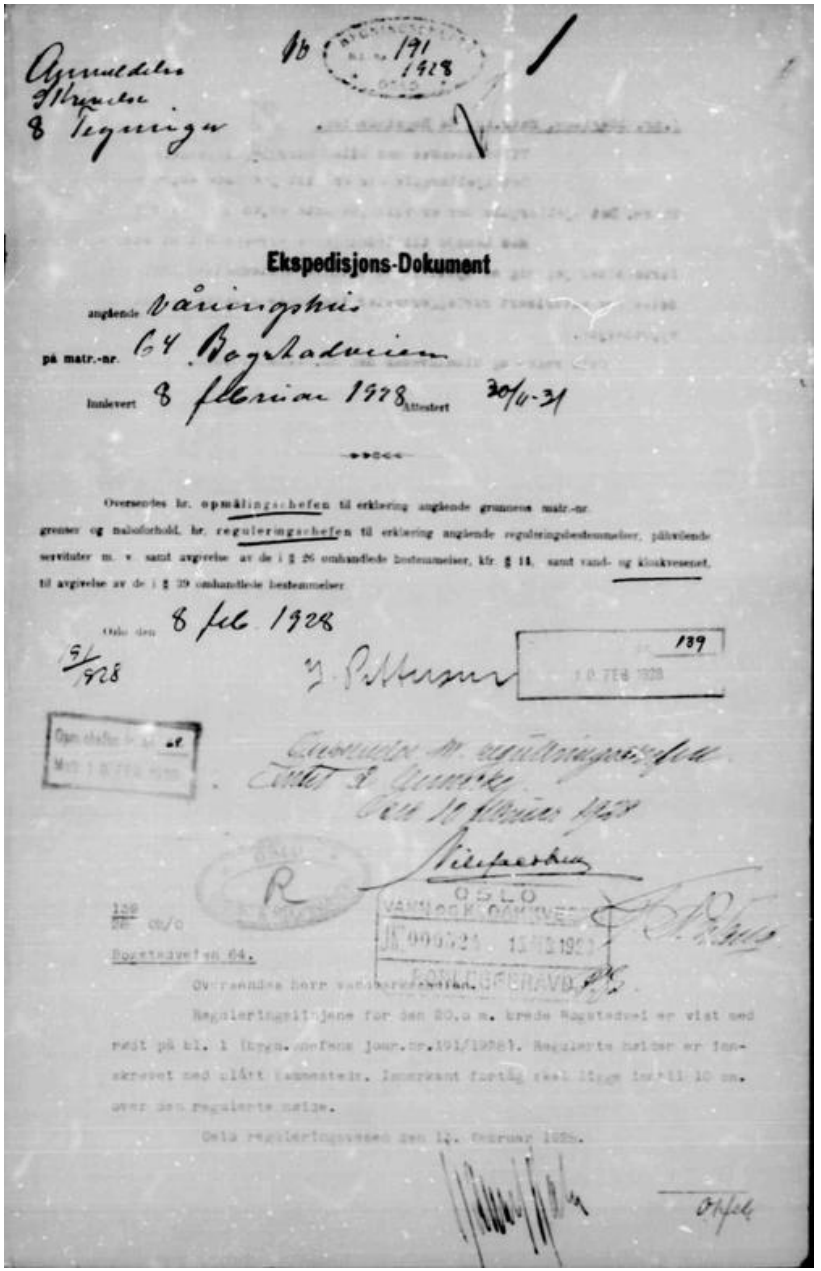
[illegible].

Det meddeles at man ved siste befaring av overnevnte arbeid ikke fant noe å bemerke til de bygningsmessige forhold.

For byggesjefen

Ivar M.Berglie

Ferdigattesten refererer seg til bygningsmessige forhold samt oppdelingen av rom og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, elektriske anlegg, gass og ventilasjon.



Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 64 Bogstadveien

innlevert 8 februar 1928 Attestert 30/6-31

Oversendes hr. opmålingssjefen til erklæring angående grannens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8 feb 1928

5/428 Y. Pettersen

139

Overmeter hr. reguleringssjefen
Tiltet å overse
Oslo 10 februar 1928
Stenersen

R

OSLO VANNLOKK-KAMMER

Bogstadveien 64.

Overmeter herr [illegible]

Reguleringslinjene for den 20,0 m. brede Bogstadvei er vist med rødt på kl. 1 Byggm. kontors journ.nr.191/1928. Regulerte meter er innskrevet med blått sammesteds. Innmeldt fortau skal ligge inntil 10 cm. over den regulerte meter.

Oslo reguleringskontor den 13. februar 1928.

Olsen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 8-0187/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bogstadveien 64A 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 38, snr 26 (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