NORDVIK

Bogstadveien 1

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bogstadveien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
127	Vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026











Nøkkelinformasjon

Sentral og arealeffektiv 2-roms på Majorstuen - Heis - Stor og solrik felles takterrasse - Lekkert bad fra 2022

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**138 780,-**
Totalpris	**5 634 947,-**
Fellesgjeld	**196 167,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 893,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

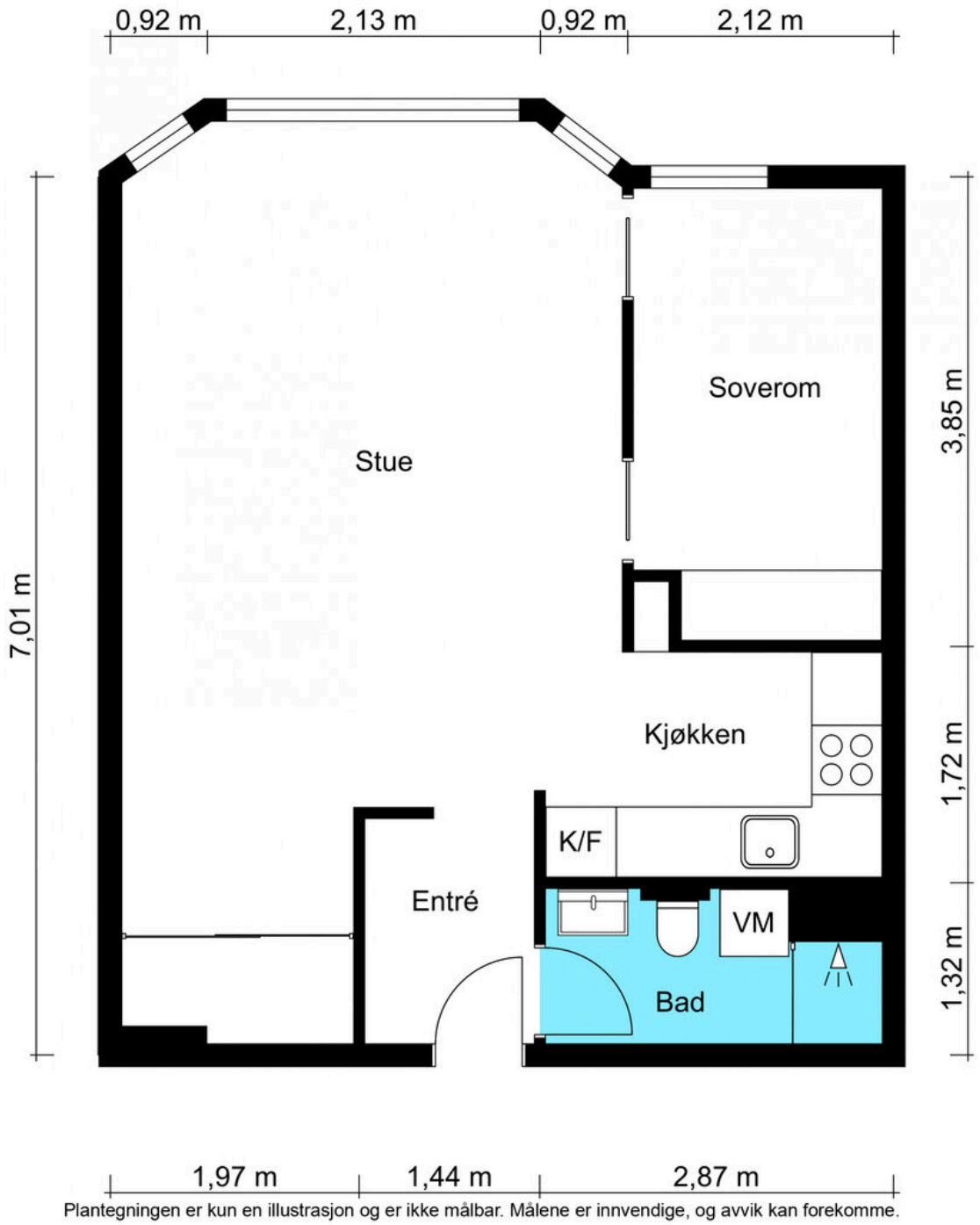
Kort fortalt

Velkommen til Bogstadveien 1 - En lys og gjennomført 2-roms leilighet i 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen med Bogstadveien rett utenfor døren - en av Oslos beste handlegater.

Smakfullt og moderne baderom fra 2022 med opplegg for vaskemaskin
Elegant karnapp i stue som gir både særpreg og ekstra romfølelse
Felles takterrasse med gode solforhold og fantastisk utsikt
Gode lagringsmuligheter i medfølgende bod på 4 kvm
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter
Sørvestvendt leilighet med svært gode solforhold
Store vindusflater som ble skiftet i 2024
Soverom med skyvedørsgarderobe
Alle vegger og tak ble malt i 2025
Bad total renovert i 2022
Optimal planløsning
Heisadkomst

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.


Tusen
takk!









Fra stuen har du adkomst til romslig soverom





På soverommet er det god plass til dobbeltseng og nattbord

Parktisk skyvedørsgraderobe med gode oppbevaringsmuligheter



Nyoppusset baderom i 2022
- stilrent og oppgradert
med delikate fliser og
moderne innredning







Baderommet er utstyrt med
servant med innredning,
vegghengt toalett, dusjnisje
og opplegg for vaskemaskin

Dusjnisje med regnfallsdusj













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0021/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 12, snr 3 i Oslo kommune

Selgere
Alice Zuoke Wan
Bocong Sun

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
196 167,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 496 167,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 400,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 780,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 780,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 634 947,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 947,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Medfølgende bod i parkeringskjeller.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje med heisadkomst og inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Det medfølger bod på 4 kvm i parkeringskjeller. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
Ikea kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom:
Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2022. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med skap med glatte fronter, speil med belysning over servant, opplegg for vaskemaskin, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og dusj med dør i herdet glass.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,39 meter, målt i stue.

Vannledninger:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Anlegget er i hovedsak skjult.
- Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
- Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.

Avløpsrør:
- Synlige avløpsrør er i plast.
- Anlegget er i hovedsak skjult.
- Stakeluke er bak luke i kjøkken.
- Lufting: Ukjent.

Ventilasjon:
- Boligen har avtrekk fra kjøkken og bad.
- Friskluftsventiler i yttervegger.
- Anlegget er fra byggeåret, og kjøkkenventilator over komfyr er byttet i 2020.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater.
Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider i 2022:
Bad:
- Lagt opp og montert 1 stk stikk over servant, 4 stk downlights, punkt til lys i speil, varmekabel med CTM Lyng termostat.
- Ny kurs til vaskemaskin.
- Ny tørketrommel.
- VVB fast tilkoblet på kjøkkenet.
- Byttet automat til bad.
- Tilkoblet jording i koblingsboks bak kjøkkenvask, målt til 0,08 Ohm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Dører: Det ble registrert dør som tar i karmen.
- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Overflater og innredning kjøkken: Det er fuktskader i innredningen under kjøkkenvasken. Viser at området har vært utsatt for vann.

Parkering
I sameiets kjeller finnes parkeringshuset Bogstadveien 1 med innkjøring fra Underhaugsveien 1. Garasjeanlegget driftes av Parkly. Her kan man parkere mot avgift og det tilbys ulike oppsett avhengig av tid, sammenhengende, fast leieavtale og med/uten lading.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:
- Alle vegger og tak er nymalt i 2025.
- Nye vinduer fra 2024.
- Badet ble totalrenovert i 2022.
- Ny varmtvannsbereder og oppvaskmaskin fra 2022.
- Ny kjøkkenventilator fra 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022. Arbeid utført av Drammen VVS AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022. Arbeid utført av Drammen VVS AS.

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: Taket til garasjeanlegget utgjør eiendommens hageareal. Det er i 2025 lagt ny membran over hele taket for å utbedre utettheter med vanninntregning til garasjen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FEL Elektro AS har montert nye downlights og ny kurs til vaskemaskin og tørketrommel i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2022.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Sameiet har arbeidet med ny membran over hele hageareal 2025 for å utbedre utettheter med vannintregning til garasjen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Fellesutgiftene kan bli endret som følge av utbedring av takhagen.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.
- Vinduer med isolerglass. Produsert i 2024.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Entrédøren er uten datomerking.

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

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

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på ca. 4 000 kWh pr. år. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 893,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, kommunale avgifter, bredbånd, trappevask og drift og vedlikehold.

Lån bolig: 1 338,-
Felleskostnader bolig: 2 555,-

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

- Felleskostnader.
- TV.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 237 669,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 950 674,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale med Global Connect for 100 Mbit fibernett, som dekkes gjennom felleskostnader. Ved behov for høyere hastighet, må man ta kontakte Global Connect direkte. For de som ønsker lineær TV, må dette ordnes individuelt.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bogstadveien 1, orgnr. 989333747

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

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

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

Informasjon fra styreleder pr. 23.02.2026:
I følge styreleder er det pt. ikke vedtatt større arbeider utover det som allerede pågår. Det vil bli avholdt et beboermøte i morgen(24/2), hvor det informeres om tidligere gjennomførte prosjekter, samt fremleggelse av budsjettforslag for mulig ombygging av fasade. Bakhagen vil også bli tatt opp som sak, herunder en eventuell tilbakestilling. Det vil ila. mars bli avholdt er ekstraordinært årsmøte hvor dette skal voteres over.

Det er pt. ikke planlagt økning i felleskostnadene. Dersom ombygging av fasade blir vedtatt, må dette vurderes nærmere.

Bakhagen er ikke ferdigstilt. Videre håndtering av dette vil bli behandlet på et ekstraordinært årsmøte.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 196 167,-pr. 02.02.2026

Sameiet har ett lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98208476742
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 20 789 171,-
Innfrielsesdato: 30.01.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 54 387,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. - 7 235 812,-. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 90724189

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 314 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen, perfekt for deg som ønsker å bo midt i smørøyet, men samtidig godt hevet over områdets travelhet og yrende liv. Leiligheten ligger flott til i byggets toppetasje(7) med fantastisk utsikt.

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

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

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

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

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

Skoler og barnehager
Bolteløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1994. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Sporveien forbereder en omfattende oppgradering av trikkens infrastruktur mellom Parkveien og Sporveisgata. Arbeidet er forventet ferdigstilt i 2028.

- Bogstadveien 7 A - ombygging og bruksendring av lokaler til forretning. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/07703.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/12/3:
05.02.2026 - Dokumentnr: 140567 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.02.1992 - Dokumentnr: 10048 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/6121

21.09.2009 - Dokumentnr: 699812 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/6465

09.02.2010 - Dokumentnr: 101217 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/6481

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

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

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

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Det er forbudt å grille med kull/engangsgrill på balkongene.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 565,-
Alle privatvisninger gratis kr. 0,-
Alle visninger etter 4 visninger, gratis kr. 0,-
Første visning gratis kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (rabatt kr 5.000,-) kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** (rabatt kr 510,-) kr. 7 990,-
Tilrettelegging (ratt kr 15.000,-) kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (rabatt kr 400,-) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 555,- 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 2. mars 2026

Megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bogstadveien 1

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	6 min 0.5 km

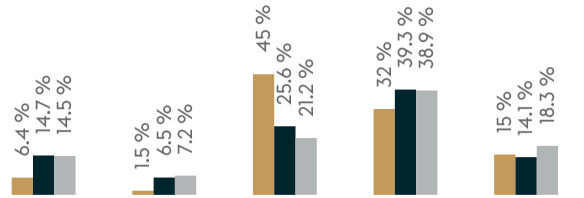
Offentlig transport

Homansbyen i Josefines gate	Linje 21	2 min 0.1 km
Rosenborg	Linje 11	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	1 min 0.1 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Bogstadveien 1, 0355 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 12, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1331 **Referansenummer:** OQ1439

Foretak: BOLIGKONSULT AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

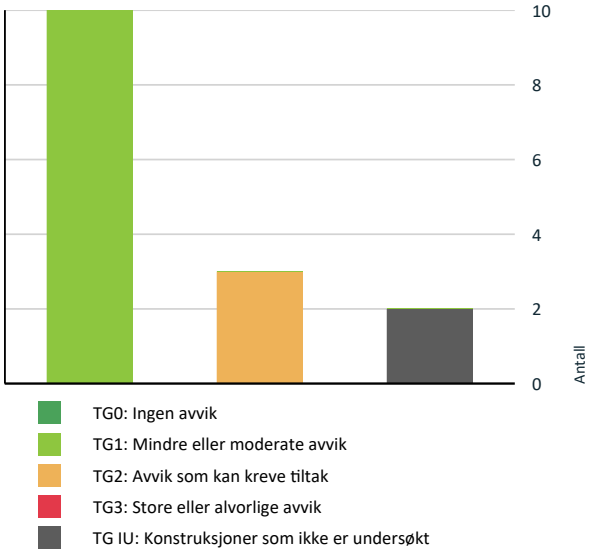
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2024.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,39 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Merker på en skyvedør mot soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2022.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plast.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge fremvist dokumentasjon og tilbudsbeskrivelse er sluk, membran og tettesjikt fra 2022.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Skap med glatte fronter.
- Speil med belysning over servant.

Sanitærutstyr:
- Opplegg for vaskemaskin.
- Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
- Servant.
- Dusj med dør i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: Byggeår.
Produsent innredning: Ikea.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.
- Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er fuktskader i innredningen under kjøkkenvasken.
Viser at området har vært utsatt for vann.

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventiler i yttervegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Bak luke i kjøkken.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra kjøkken og bad. Friskluftsventiler i yttervegger.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret, og kjøkkenventilator over komfyr er byttet i 2020.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen ble ikke besiktiget da den står i et hjørne med begrenset adkomst, og inspeksjon forutsetter demontering/flytting av komfyr og tilstøtende innredning. Eier opplyser at berederen ble skiftet i samme periode som badet ble rehabilitert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er lagt i baderomsgulvet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider i 2022:
- Bad:
Lagt opp og montert 1 stk stikk over servant, 4 stk downlights, punkt til lys i speil, varmekabel med CTM Lyng termostat.
Ny kurs til vaskemaskin.
Ny tørketrommel.
VVB fast tilkoblet på kjøkkenet.
Byttet automat til bad.
Tilkoblet jording i koblingsboks bak kjøkkenvask, målt til 0,08 Ohm.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2022.
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

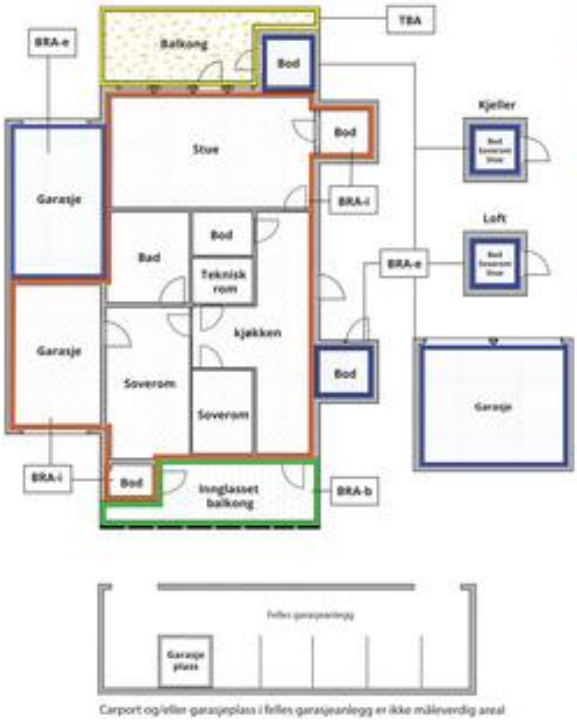
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	45			45	
Parkeringskjeller		4		4	
SUM	**45**	**4**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Parkeringskjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Pusset opp bad.
- Byttet ventilator over komfyren.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Martin Sjønnesen (Utlånt nøkkel)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	12		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bogstadveien 1

Hjemmelshaver
Wan Alice Zuoke, Sun Bocong

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	27.01.2026	
3	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sun, Bocong	9578-5999-4-1109419	2026-02-07 16:27:31
Wan, Alice Zuoke	9578-5998-4-989577	2026-02-07 16:02:06

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
7. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0021/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Bocong Sun, Alice Zuoke Wan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juli 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022. Arbeid utført av Drammen VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022. Arbeid utført av Drammen VVS AS

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket til garasjeanlegget utgjør eiendommens hageareal. Det er i 2025 lagt ny membran over hele taket for å utbedre utettheter med vanninntregning til garasjen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FEL Elektro AS har montert nye downlights og ny kurs til vaskemaskin og tørketrommel i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har arbeidet med ny membran over hele hageareal 2025 for å utbedre utettheter med vannintregning til garasjen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene kan bli endret som følge av utbedring av takhagen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0021/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wan, Alice Zuoke	**2026-02-07**	**Sun, Bocong**	**2026-02-07**

Identifikasjon

bankID Wan, Alice Zuoke

Identifikasjon

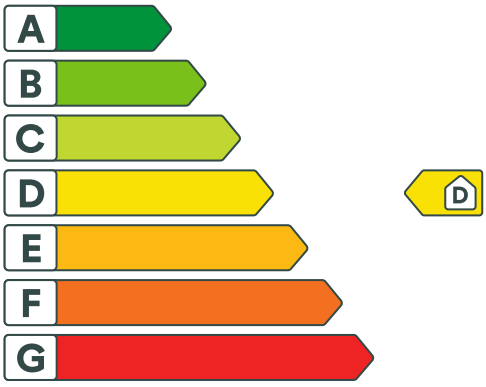
bankID Sun, Bocong

Signicat

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



Adresse	
Bogstadveien 1, 0355 OSLO	
Dato for energimerking **07.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257069**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81042535**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0206**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
180,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
180,41 kWh/m²	**8 119 kWh**



Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Detaljering

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



Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0021/26 . Vår ref.: 5082-1-03 Dato: 02.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bogstadveien 1
Organisasjonsnr:	989333747
Seksjonseier:	Wan, Alice Zuoke
Medeier:	Sun, Bocong
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	214
Bnr.	12

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90724189.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Snr. 59 er en næringsseksjon med 144 garasjeplasser. Det er mer som et parkeringshus å regne. Sameiet har ingenting med disse garasjeplassene å gjøre.
Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere forretningsfører er Sebra. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Tredjepartsinfo for 2024 er ikke mottatt, henviser til tidligere forretningsfører /og eller selger. Tidligere forretningsfører har ansvar for å beregne disse tallene for 2024. Sameiet har tatt opp lån i OBOS Banken med lånenummer 9820.84.37321. Tre lån i Boligbanken er innfridd. Rest lån utbetales sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208476742
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	20 789 171,00
Innfrielsesdato:	30.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 893,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån bolig	1 338,00
Felleskostnader bolig	2 555,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	91,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 513,-
Annen formue:	54 387,-
Gjeld:	196 339,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208476742
Restsaldo:	196 167,12
Kapitalkostnader:	1 246,57
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 196 167,12,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon: 22 86 58 52.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5082
SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. august kl. 09:00 og lukker 9. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5082

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 6. august kl. 19:00.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Stryet innstiller Raymond Grimelid

Forslag til vedtak

Raymond Grimelid er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning årsregnskapet, og årsrapporten tas til etterretning.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Styrets arbeid og utfordringer 2024.pdf
2. signert Årsregnskap.pdf
3. RB 2024 for Sameiet Bogstadveien 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer (kun bolig)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Kun bolig stemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Petter Andreas Poppe

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

- Erlend Vatne

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

- Arild Madshaven

Sak 8

Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Viktige punkter å være klar over

1. Krav til vedtak og prosedyre

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

Nedbetalingen skjer gjennom sameiet – ikke direkte til banken.

2. Du er fortsatt solidarisk ansvarlig

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

3. Sameiet bærer merkostnader

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

4. Ikke uten risiko

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

5. Sanksjoner ved manglende betaling av felleskostnader

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

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

• Frist for å melde interesse

• Beregnet nedbetalingsbeløp per seksjon

• Praktisk fremgangsmåte via forretningsfører

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

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

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

Sak 9

Skiltsøknad

Forslag fremmet av:
Seksjonsnummer 59 (G)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av ønsket i arbeidsmøtet 19.6.25 om å avklare med Oslo Kommune hva ytre rammer for en skiltplan er, ønsker garasje å sende vedlagte søknad til skiltplan til Oslo Kommune. Endelig utforming og omfang av

skiltplan som garasje kan ha på fasaden må tilpasses vedtak om tilbake stilling av bakhage og plassering av trapp.

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

Styrets innstilling

Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 10

Juridiske diskusjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere innmeldte saker fra seksjonseiere i forkant av årsmøtet. Saker som er meldt inn **uten konkret forslag til vedtak**, anses som orienteringssaker i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Disse sakene behandles derfor **ikke som egne vedtakssaker**, og det vil ikke være mulig å votere over dem. Sakene vil likevel bli behandlet under punktet **"Eventuelt"** i møtet, slik at sameierne kan få informasjon og anledning til å stille spørsmål eller komme med innspill.

Forslag til vedtak

Sakene tas til orientering

Vedlegg

5. Ragnar Bell.pdf

6. Tor-Even Heltorp.pdf

Styrets arbeid og utfordringer 2024 – 2025
Sameiet Bogstadveien 1

---

1. Overordnet mål

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

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

---

2. Vedlikehold – nøkkeltall og status

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

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

[1] Kombinasjon av entreprenøravtaler vedtatt april 2024.

---

3. Regnskap, lån og likviditet

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

---

4. Informasjon og dialog

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

---

5. Bakhage & fasade – to alternativer

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

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

Begge kostnadsrammer presenteres på ekstraordinært årsmøte i uke 34 2025.

---

6. Teknisk tilrettelegging for næringsseksjonen

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

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

---

7. Utfordringer og risikofaktorer

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

---

8. Veien videre

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

- Implementere individuell nedbetaling av felleslån fra 01.10.2025

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

For spørsmål: styret@bogstadveien1.no

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Bogstadveien 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 667 383	3 857 237	3 475 600	3 945 800
Annen driftsinntekt	2	524 795	291 541	240 000	240 000
Sum driftsinntekter		**9 192 178**	**4 148 778**	**3 715 600**	**4 185 800**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	79 870	79 900	79 900
Konsulenttjenester	4	2 986 922	1 173 994	994 300	994 300
Rep og vedlikehold	5	10 557 372	1 188 168	6 280 000	1 280 000
Forsikringer		552 620	503 969	517 000	570 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	515 516	514 145	520 000	649 800
Energi og fyring		46 279	79 459	80 000	80 000
Kabel-TV og telefoni		165 962	228 368	170 000	170 000
Driftskostnader	7	441 321	340 769	360 000	360 000
Andre driftskostnader	8	473 748	791 292	80 000	80 000
Sum driftskostnader		**15 739 741**	**4 900 034**	**9 081 200**	**4 264 000**
Driftsresultat før finansposter		**-6 547 564**	**-751 256**	**-5 365 600**	**-78 200**
Finansielle poster					
Finansinntekt		58 602	45 415	40 000	20 000
Finanskostnad		746 851	198 407	589 400	1 131 400
Sum finansposter		**-688 248**	**-152 992**	**-549 400**	**-1 111 400**
Årsresultat		**-7 235 812**	**-904 248**	**-5 915 000**	**-1 189 600**
Overført til annen egenkapital	10	-7 235 812	-904 248	0	0
Sum disponering		**-7 235 812**	**-904 248**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bogstadveien 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		148 887	170 751
Kundefordringer	9	28 121	304 359
Andre fordringer	9	6 837 436	983 378
Bankinnskudd, kasse o.l.		451 357	5 628 753
Sum omløpsmidler		**7 465 800**	**7 087 241**
SUM EIENDELER		**7 465 800**	**7 087 241**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bogstadveien 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-9 154 388	-1 918 576
Sum egenkapital		**-9 154 388**	**-1 918 576**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	13 490 459	8 498 693
Sum langsiktig gjeld		13 490 459	8 498 693
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 582 743	198 881
Annen kortsiktig gjeld	12	546 986	308 242
Sum kortsiktig gjeld		3 129 729	507 124
Sum gjeld		**16 620 188**	**9 005 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 465 800**	**7 087 241**

Sameiet Bogstadveien 1

Petter Andreas Poppe
Styrets leder

Robert Kahrs Skaugen
Styremedlem

Erlend Vatne
Styremedlem

Ingvild Brekke Espedal
Styremedlem

Anne Grete Ellingsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 720 862	1 911 183	1 720 600	1 683 000
Felleskostnader næring	585 500	585 500	585 500	585 500
Stipulerte renter	537 629	0	670 200	1 131 400
Stipulerte avdrag	67 897	0	67 900	114 500
Felleskostnader garasje	431 436	431 436	431 400	431 400
Avregning næring og gar.	5 324 058	929 118	0	0
Sum felleskostnader	**8 667 383**	**3 857 237**	**3 475 600**	**3 945 800**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	524 795	291 541	240 000	240 000
Sum andre driftsinntekter	**524 795**	**291 541**	**240 000**	**240 000**

Andre inntekter	
Leieinntekt uteareal	201 584
Tilskudd Oslo kommune klimaetaten	271 500
Inntektsført kundereskontro	16 586
Adgangskort	2 000
Innflyttingsgebyr	7 000
Egenandel utredning balkong	26 125
Sum andre inntekter	**524 795**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	0	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	0	9 870	9 900	9 900
Sum lønnskostnader	**0**	**79 870**	**79 900**	**79 900**

Utbetalt styrehonorar i 2023 gjelder for perioden 2022/2023.
Det er ikke avsatt honorar for perioden 2023/2024.
Styret har i 2024 fått dekket utgifter til bespisning på styremøter med kr. 3 374,-

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	25 375	21 500	24 000	24 000
Forretningsførerhonorar	116 345	111 165	116 300	116 300
Andre forvaltningstjenester	22 725	33 119	12 000	12 000
Juridisk bistand	75 000	88 413	90 000	90 000
Teknisk bistand	283 125	47 886	120 000	120 000
Prosjektledelse	1 254 781	0	0	0
Vakthold	556 504	467 723	582 000	582 000
Annen fremmed tjeneste	653 067	404 188	50 000	50 000
Sum konsulenttjenester	**2 986 922**	**1 173 994**	**994 300**	**994 300**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	8 181 775	510 169	6 000 000	1 000 000
Vedlikehold VVS	46 781	0	0	0
Vedlikehold elektro	51 499	9 750	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 197 661	92 750	20 000	20 000
Vedlikehold heis	815 092	41 820	90 000	90 000
Vedlikehold garasjer	16 813	11 608	100 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	19 588	0	20 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	32 493	0	30 000	30 000
Egenandel forsikringsskader	195 670	522 071	15 000	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	**10 557 372**	**1 188 168**	**6 280 000**	**1 280 000**

Sameiet forventer å motta ytterligere kr. 750 000 i oppgjør fra forsikringsselskapet.

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	135 760	124 551	135 600	142 400
Vann- og avløpsavgift	379 756	389 594	384 400	507 400
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**515 516**	**514 145**	**520 000**	**649 800**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	296 560	187 501	200 000	200 000
Renholdstjenester	144 761	153 268	160 000	160 000
Sum driftskostnader	**441 321**	**340 769**	**360 000**	**360 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	33 314	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	37 190	37 313	37 000	37 000
Søppeltømming/container	221 063	21 982	15 000	15 000
Verktøy og redskaper	0	11 250	0	0
Datautstyr og programvare	0	3 474	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 671	449	0	0
Annet driftsmateriale	5 075	2 612	20 000	20 000
Kostnader tillitsvalgte	3 374	7 801	0	0
Generalforsamling/årsmøte	13 800	4 000	8 000	8 000
Øredifferanser	111	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	0	0
Konstaterte tap på fordringer	154 150	699 414	0	0
Sum andre driftskostnader	**473 748**	**791 292**	**80 000**	**80 000**

Fordeling bolig, næring garasje 2024

Konto	Bolig	Garasje	Næring	Totalt
3600 - Generelle Felleskostnader	-1 720 862			-1 720 862
3601 - Felleskostnader næring			-585 500	-585 500
3631 - Avregning næring			-2 991 093	-2 991 093
3603 - Stipulerte renter	-422 231	-56 636	-58 762	-537 629
3604 - Stipulerte avdrag	-53 365	-7 128	-7 404	-67 897
3607 - Felleskostnad Garasje		-431 436		-431 436
3631 - Avregning Garasje		-2 332 964		-2 332 964
3650 - Andre inntekter	-411 585	-50 255	-62 955	-524 795
6200 - Elektrisitet (strøm)	46 279			46 279
6310 - Driftskostnader ladeanlegg	14 605	8 305	10 404	33 314
6315 - Skadedyrbekjempelse	16 304	9 271	11 614	37 190
6320 - Søppeltømming/container	101 084	53 260	66 719	221 063
6380 - Vaktmestertjenester	188 946	44 909	62 705	296 560
6381 - Renholdstjenester	110 591	26 290	7 880	144 761
6555 - Nøkler, låser og skilt	1 423	554	694	2 671
6590 - Annet driftsmateriale	2 225	1 265	1 585	5 075
6601 - Vedlikehold bygg	5 133 427	1 353 193	1 695 155	8 181 775
6602 - Vedlikehold VVS	20 509	11 663	14 610	46 781
6603 - Vedlikehold elektro	45 815	2 523	3 161	51 499
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	525 055	298 577	374 030	1 197 661
6605 - Vedlikehold heis	632 719	83 963	98 410	815 092
6607 - Vedlikehold garasjer	7 371	4 191	5 251	16 813
6613 - Vedlikehold ventilasjon	19 588			19 588
6614 - Vedlikehold brannsikring	32 493			32 493
6630 - Egenandel forsikringsskader	95 090	36 129	64 451	195 670
6701 - Revisjon	11 124	6 326	7 925	25 375
6710 - Forretningsførerhonorar	51 006	29 005	36 335	116 345
6711 - Andre forvaltningstjenester	9 963	5 665	7 097	22 725
6726 - Juridisk bistand	32 880	18 698	23 423	75 000
6730 - Teknisk bistand	124 122	70 583	88 420	283 125
6733 - Prosjektledelse	630 200	274 900	349 682	1 254 781
6735 - Vakthold	246 070	137 805	172 629	556 504
6790 - Annen fremmed tjeneste	286 304	162 810	203 953	653 067
6870 - Kostnader tillitsvalgte	1 479	841	1 054	3 374
6874 - Generalforsamling/årsmøte	6 050	3 440	4 310	13 800
6950 - Kabel TV/bredbånd	165 962			165 962
7500 - Forsikringspremie	242 269	137 768	172 583	552 620
7740 - Øredifferanser	49	28	35	111
7750 - Kommunale avgifter	135 760			135 760
7752 - Vann- og avløpsavgift	196 997	28 877	153 882	379 756
7770 - Bank og kortgebyrer	1 315	748	937	3 000
7830 - Konstaterte tap på fordringer	154 150			154 150
8050 - Renteinntekter bank	-4 118	-2 341	-2 933	-9 392
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	-133			-133
8072 - Kundeutbytte	-21 515	-12 235	-15 327	-49 077
8150 - Annen rentekostnad	418 676	56 536	58 134	533 346
8151 - Rentekostnad Lån 2	140 145	18 925	19 459	178 529
8170 - Annen finanskostnad	21 577	5 948	7 451	34 975
8800 - Årsresultat	-7 235 812	0	0	-7 235 812

Note 9 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**28 121**	**304 359**
Andre kortsiktige fordringer	6 837 436	983 378
Andre fordringer	**6 837 436**	**983 378**
Sum fordringer	**6 865 557**	**1 287 737**

Andre kortsiktige fordringer	
Avregning Næring 2024	2 991 094
Avregning Garasje 2024	2 332 964
Avregning Næring 2023	528 850
Avregning Garasje 2023	400 268
Avs. Erstatning Gjensidige	530 000
Fordring Bogstadveien 1 Garasje	54 260
Sum andre kortsiktige fordringer	**6 837 436**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 918 576	188 442
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-7 235 812	-904 248
Sum opptjent egenkapital 31.12	-9 154 388	-715 806
Udekket tap 31.12	-9 154 388	-1 918 576
Sum egenkapital 31.12	**-9 154 388**	**-1 918 576**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbank	0	2 498 693
Boligbank	0	1 000 000
Boligbank	0	5 000 000
OBOS	13 490 459	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**13 490 459**	**8 498 693**

Lån i OBOS Banken opprinnelig 13 500 000 i 2024, forventet innfridd 30.10.2054
Rentesats 7,1%

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	81 085	0
Gjeld til BORI	570	0
Påløpt rente	84 201	57 282
Forskuddsbetalt inntekt	0	141 771
Annen kortsiktig gjeld	381 130	109 189
Sum annen kortsiktig gjeld	**546 986**	**308 242**

Annen kortsiktig gjeld	
Avs. Forsikring Gjensidige 2024	250 593
Innskudd OBOS bank	38 067
Bori tilleggstj. sept-des	12 600
Styrehonorar 2020 avs. ikke utbet.	79 870
Sum annen kortsiktig gjeld	**381 130**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**6 580 117**	**104 445**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-7 235 812	-904 248
Fradrag for avdrag langsiktig lån	4 991 766	8 582 690
B. Årets endring i arbeidskapital	-2 244 046	7 678 442
C. Arbeidskapital 31.12	**4 336 071**	**7 782 887**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	7 465 800	7 087 241
- Kortsiktig gjeld	3 129 729	507 124
= Arbeidskapital 31.12	**4 336 071**	**6 580 117**

Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Espedal, Ingvild Brekke	**2025-07-25**

Identifikasjon

bankID Espedal, Ingvild Brekke

Navn	Dato
Ellingsen, Anne Grete	**2025-07-24**

Identifikasjon

bankID Ellingsen, Anne Grete

Navn	Dato
Vatne, Erlend	**2025-07-25**

Identifikasjon

bankID Vatne, Erlend

Navn	Dato
Poppe, Petter Andreas	**2025-07-24**

Identifikasjon

bankID Poppe, Petter Andreas

Navn	Dato
Skaugen, Robert Kahrs	**2025-07-25**

Identifikasjon

bankID Skaugen, Robert Kahrs

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

Til årsmøtet i
Sameiet Bogstadveien 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold
Vi har revidert Sameiet Bogstadveien 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 7.235.812. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold
Sameiet har bokført en fordring på kr 530.000 vedrørende to forsikringsoppgjør som er forventet utbetalt. Ved avleggelsen av årsoppgjøret er ingen av forsikringsoppgjørene mottatt, og det er derfor knyttet usikkerhet til fordringens størrelse.
Sameiet har fra 01.01.2025 skiftet regnskapsfører. Det er ved regnskapsavleggelsen uoppgjort leverandørgjeld på kr 638.582 fra 31.12.2024 som ny regnskapsfører ikke har utbetalt pga manglende dokumentasjon. Dette forholdet indikerer at det hersker usikkerhet om verdsettelsen av leverandørgjelden. Årsregnskapet gir ikke fullstendige opplysninger om disse forholdene.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 med forbehold.

Postboks 13
2010 Strømmen
Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.Styret 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 sameiets 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.

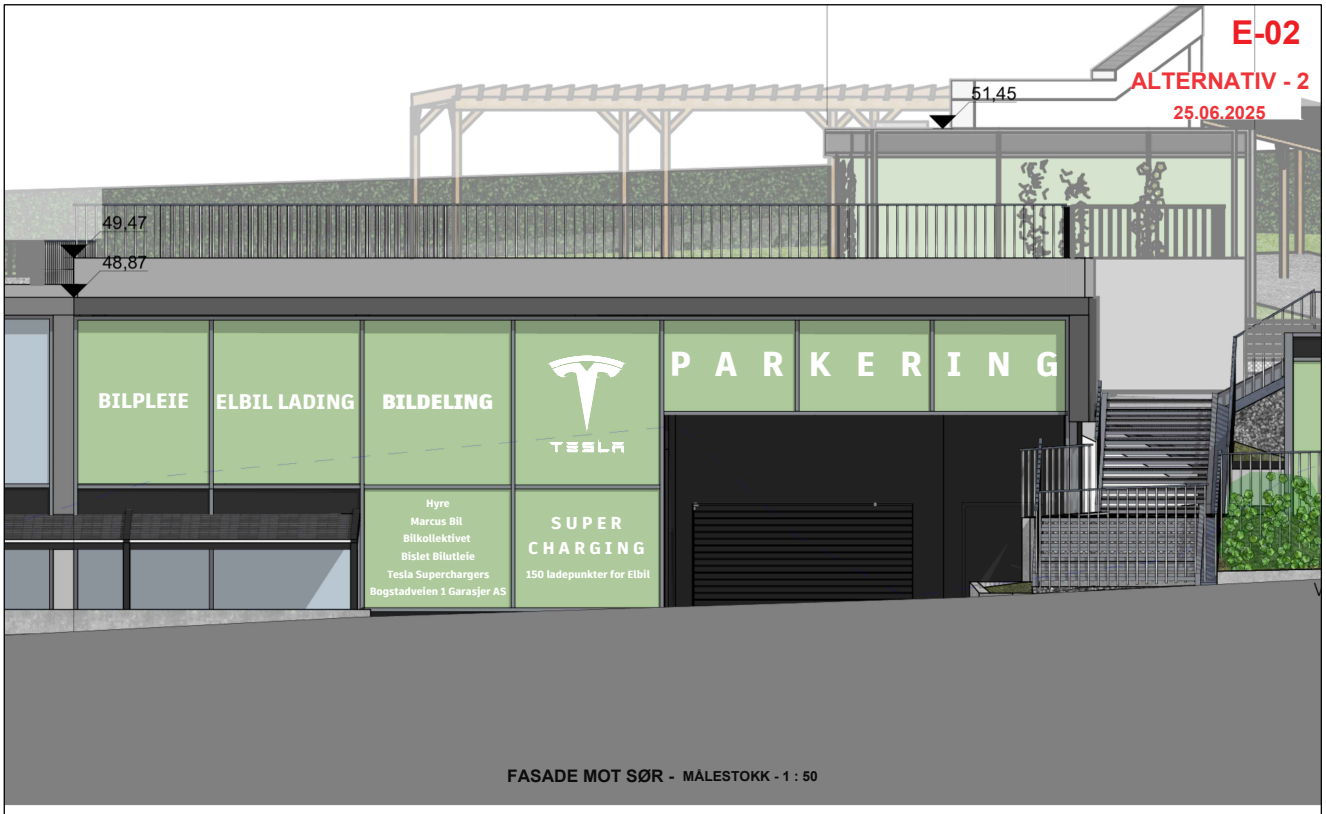
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 28. juli 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



FASADE MOT SØR - MÅLESTOKK - 1 : 50

FASADE MOT SØR

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

TEGNFORKLARING
Alle mål er beskrevet i meter (m)

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.

Fasade mot Sør

HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

Vedlegg 2

Styret i Sameiet Bogstadveien 1
v/ forretningsfører Geir Vislie, Obos

Sak til årsmøtet 4. juni 2015

Det er større prosjekter i sameiet som etter min mening ikke er håndtert bra fra styret.
Jeg ber derfor om en orientering fra styret og svar på noen spørsmål på årsmøtet.

Så vidt jeg skjønner valgte styret en prosjektleder.
Hvilke kvalifikasjoner og hvilken tidligere erfaring med prosjektledelse har han?
Mener styret at det har vært en fornuftig og god prosjektledelse?
Hva har dette kostet sameiet?

Det er vanlig praksis å ha midler/finansiering på plass før man setter i gang et prosjekt.
Men styret bestilte tjenester fra leverandører uten å ha midler eller klar finansiering.
Hva har dette kostet sameiet i renter/meromkostninger?
Hva har det betydd i forsinkelser på prosjektene?

For å løse problemet måtte sameiet bytte forretningsfører.
Hva vil Obos fakturere sameiet i ift. tildligere forretningsfører eller markedet?

Ifm. prosjektene er det tatt opp betydelige lån. Det er ikke informert om størrelsesorden. Vennligst orienter om totalt låneopptak og betingelser.

Når vil det være anledning for eiere til å betale inn sin andel av sameiets lån?

Jeg har sendt to mail til styret om skadet trapp, de er ikke blitt besvart.
Kan styret forklare hvorfor sameiet skal betale for reparasjon av en trapp er blitt skadet av entreprenør ved heising.

For såpass store prosjekter i et middels stort sameie vil det være naturlig for meg at styret jevnlig informerte eierne om fremdrift og økonomi. Det har vært frustrasjon og misnøye hos flere eiere.
Er styret fornøyd med den informasjonen som er gitt underveis?

Som svar på en mail til styret skrev Anne Grete Ellingsen at styret gjør så godt de gjør så godt de kan, og bare har et beskjedent styrehonorar.
Mener styret at styrehonoraret bør økes?

Ragnar Bell
Seksjon 15

Vedlegg 3

Til styret i Sameiet Bogstadveien 1. 27.04.2025

AD ÅRSMØTE I SAMEIET – 04. JUNI
Styret publiserte den 24. april at årsmøtet var utsatt til den 4. juni. Avslutningsvis i informasjonen fremgår det: *«Styret har så langt ikke mottatt innspill om saker som man ønsker behandlet på Årsmøtet»*.

Avklaring om sak til årsmøte.
Allerede fra årsmøtet i 2024 har vi oppfattet det slik at opparbeiding av bakgården, endringer av adkomst, og tilrettelegging av sykkelparkering skulle opp som sak på årsmøte i 2025. Dette fremgår ikke av informasjonen som ble sendt ut den 24. april.

Vi regner med at styret ut fra tidligere prosesser har tenkt å fremme sak, og informere årsmøte om hva som er iverksatt, og hvilke utfordringer Sameiet fortsatt står overfor. Men hvis dette ikke er gjort fremmes følgende sak til ordinært årsmøte 2025

OPPARBEIDING AV BAKGÅRDEN OG TILRETTELEGGING AV SYKKELPARKERING.

- **Beplantning og steinsetting.**

Det er nærliggende å forvente at årsmøte konkluderer mht. en utbedring av bakgården når det gjelder beplantning og steinsetting. Dersom mere omseggripende planer ikke er avklart og godkjent bør bakgården raskt, og i størst mulig grad tilbakeføres til den utforming som var før restaureringsarbeidet ble igangsatt. Område som eventuelt skal avsettes til sykkelbod/parkering dekkes eventuelt til midlertidig, eller gjøres klar for etablering av sykkelparkering.

- **Sykkelparkering**

Det bør avklares hvor mange sykkelparkeringsplasser det samlet sett er behov for.
De tinglyste plasser som boligseksjonene har i garasjeseksjonen innlemmes i tallgrunnlaget.
Det avklares med garasjeseksjonen om det kan være av interesse å drøfte muligheter for å betale seg fri fra boligseksjonens tinglyste rettighet om sykkelparkering.

I tillegg ber vi om orientering om følgende forhold:

Fasaden mot Underhaugsveien
Fasaden mot Underhaugsveien har utviklet seg i en uheldig retning. Hvilke planer og kriterier ligger til grunn for montering av maskiner og reklameplakater.

Endringer av adkomst til boligseksjonen
Planer og framdrift.

For boligseksjon 20
Tor-Even Heltorp

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.08.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.08.25
Selskapsnummer: 5082 **Selskapsnavn:** SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Raymond Grimelid er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer (kun bolig)

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Petter Andreas Poppe

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Vatne

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arild Madshaven

Sak 8 Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Skiltsøknad

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Juridiske diskusjoner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Eventuelt

Sakene tas til orientering

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR
SAMEIET BOGSTADVEIEN 1, ORGNR. 989 333 747

Reviderte vedtekter, vedtatt på ordinært sameiermøte 30. april 2013, med endringer vedtatt 23. april 2015, 24. november 2015, 30. august 2016, 27. februar 2018.
Sist endret 04.januar 2024.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bogstadveien 1, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 60 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon, 1 parkeringsseksjon og 58 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.02.1992. Seksjon nr. 60 er næring, seksjon nr. 59 er parkering og seksjonene nr. 1-58 er boligseksjoner. Fordeling av eiendomsmassen mellom de enkelte seksjonene fremkommer av oppdelingsbegjæringen av 11.02.92 tinglyst 20.02.92, begjæring om reseksjonering tinglyst 21.09.09, og begjæring om reseksjonering tinglyst 09.02.10.

Adressen til sameiet er Bogstadveien 1.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 214 bnr. 12 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter / det lokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret før utførelse for at styret bl a skal kunne ivareta sitt ansvar i henhold til eierseksjonslovens § 25 og 33. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer evt. felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk, og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, garasjedel og næringsdel.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sogner til denne samt fellesarealer som næringsseksjonen har særskilte rettigheter i, jf Avtale datert 02.02.2018, Bilag 1, og jf. § 20. Definisjonen gjelder ikke "Parkeringsdelen",

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse.

"Parkeringsdelen" er definert slik: Parkeringsseksjonen og fellesareal som naturlig sogner til denne.

Se Bilag 2, 3, 4 og 5 som viser Næringsdel, Boligdel og Parkeringsdel.
Se Bilag 6 som viser tinglyste bruksretter på snr 60 og snr 59.

Bilag 2 viser også arealer som er reservert for planlagte tiltak. Dersom Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet krever en annen plassering, plikter Sameiet så langt praktisk mulig å tilby annet areal slik at det planlagte tiltaket kan gjennomføres.

Dersom Næringsdel, Boligdel og Parkeringsdel er uenige om spørsmål innad i sameiet, plikter hver av partene selv å dekke eventuelle kostnader til rådgivning og juridisk bistand. Sameiets rettshjelpsforsikring skal ikke belastes i slike spørsmål.

3.1. Eierne av **næringsseksjonen** skal dekke følgende kostnadselementer: (Gjelder ikke næringsseksjon parkering som behandles under punkt 3.4

- Vedlikehold drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder ventilasjonsanlegg eksklusivt for næringsdelen inklusive utvendige installasjoner / avkast.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer og utomhusarealer tilhørende næringsdelen samt av fellesarealer hvor næringsseksjonen har særskilte rettigheter.
- Areal mot øst ihht Bilag 2 – vedlikehold av overflater. (Rettighet vedtatt i ekstraordinært årsmøte 23.04.2007).
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning

til denne.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Næringsseksjonen har egne vannmålere (undermålere) og dekker vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk.
- Vedlikehold og drift av næringsdelen.
- Ytre vedlikehold av fasader inklusive inngangsdører tilhørende næringsdelen, samt eksklusivt tak.
- Felles tak etter sameiebrøken iht. 3.4.
- Egenandel på forsikringsskader inne i næringsseksjonen.

Næringsseksjonen vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor.

3.2. Eierne av **boligseksjonene** skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fasader som er knyttet til boligseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av takterrasse (ikke selve taket).
- Hage og blomsterbed.
- Utvendig trapp ved garasjen. For andre enn brukere av boligseksjonene er trappen kun en rømningsvei, jfr Husordensreglene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Balkonger til de enkelte leilighetene som ikke har funksjon som tak.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene, jf Bilag 2.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Vedlikehold og drift av Boligdelens heis.
- Egenandel på forsikringsskader inne i boligdelen.

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

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av **parkeringsseksjonen**:

- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen, herunder ventilasjonsanlegg eksklusivt for garasjen med utvendig ventilasjonsoppbygg med avkast.
- Vedlikehold, renhold og drift av ankomstarealer innvendig og utvendig tilhørende parkeringsseksjonen, herunder garasjeporten.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fasader knyttet til parkeringsseksjonen, jf Bilag 3.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader i parkeringsseksjonen.
- Parkeringsseksjonen har egen undervannmåler og dekker vann- og avløpsgebyr etter faktisk forbruk.
- Egenandel på forsikringsskader inne i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer ***fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne***:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Byggforsikring.
- Honorar til styreleder.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, tak inkl vedlikehold og utskifting av takvinduer, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr, med mindre disse kan knyttes til fordeling iht. pkt. 3.1 – 3.3.
- Bygningsdeler som omfattes av denne bestemmelse er bl a;
  - Grunnmur og drenering.
  - Felles tak inkludert tak over karnapper, takrenner og nedløp.
  - Tak over garasjen.
  - Trappehus over garasjen.
  - Bærende konstruksjoner og etasjeskiller.
  - Renhold av fortau og gatefeiing.
  - Fjerning av istapper og snø fra tak for å unngå fare.
  - Heis i garasjen, felles trapperom i garasjen, areal foran søppelrom og foran garasjeport.
  - Boligdelens trapp mellom fortau og pergola.
  - Vakthold og overvåkning i parkeringsseksjonen.
  - Vedlikehold av konstruksjonen / bygningskroppen til arealet mot Øst der N har plikten til overflatevedlikehold, se Bilag 2 og pkt 3.1 om overflatevedlikehold.
  - Alle dører fra fellesareal til Garasje og Næringsdelen.
  - Egenandel på forsikringsskader som ikke dekkes av Næringsseksjonen / Boligseksjonene / Parkeringsseksjonen ihht pkt 3.1, 3.2 og 3.3.

3.5 Særskilt om styrehonorar

- Vedtektenes § 8 fastsetter at Næringsdelen, Boligdelen og Parkeringsdelen skal være representert i styret. Konsekvensen er at hver del, Næring, Bolig og Parkering fastsetter og dekker kostnadene til styrehonorar til «sine» / «sitt» styremedlem. I årsmøtet gjennomføres dette ved at de to andre «seksjonseiergrupperingene» avstår fra å avgi stemme når styrehonorarer for en annen «eiergruppering» skal fastsettes.
- Styreleders styrehonorar fastsettes særskilt av årsmøtet, jfr vedtektenes § 3.4

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

§ 4
Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og tilhørende arealer iht. vedtektene slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og enerettsarealer.

Seksjonseieren skal sende melding til styret om alle vesentlige vedlikeholdsarbeider før tiltaket iverksettes.

Ved utførelse av vedlikeholdsarbeider som berører fellesareal skal det søkes styret om skriftlig godkjennelse før iverksettelse.

I den grad et vedlikeholdstiltak fører til smuss og / eller forsøpling av fellesarealer, er seksjonseieren pliktig til å rengjøre og fjerne avfallet. Dersom seksjonseieren ikke gjør dette

av eget tiltak, har styret rett til å rengjøre og fjerne avfallet for seksjonseierens regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, herunder utskiftning av sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt over, dog slik at;

- Sameiets boligdel er ansvarlig for utskiftning av vinduer og inngangsdører i boligseksjonene, og kostnadene fordeles etter boligseksjonenes sameiebrøk.
- Næringsseksjonen er ansvarlig for utskiftning av egne vinduer og dører inn til seksjonen.
- Garasjeseksjonen er ansvarlig for utskiftning av dører og garasjeporten inn til seksjonen.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike, (se dog § 3). Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 3 og 4 over. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, hærverk og tagging. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 33.

§ 6
Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 4, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere i medhold av eierseksjonsloven § 34 og § 36..

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 5 og

eierseksjonsloven § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene i medhold av eierseksjonsloven § 35 og § 36.

§ 7
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre. Eierskifter meldes forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle næringsseksjoner og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at eierseksjonsloven §§ 38 og 39 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 8
Styret

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

§ 9
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene

krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsrapport.
3. Styrets regnskap for foregående kalenderår
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet har hver seksjon stemme henhold til sin eierbrøk.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

§ 13
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§14
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15
Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 16
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§17
Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

§ 18
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av vedtektenes § 14 og / eller må antas å være til sjenanse for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves enighet fra alle seksjonseierne, se vedtektenes § 14.

§ 22
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene kan i årsmøtet med vanlig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

For boligdelen kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.
Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører m.v. for boligseksjonene, jfr §§ 4 og 5 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 24
Forholdet til lov om eierseksjoner – enerettsarealer

24.1 Forholdet til loven

Når ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

24.2 Enerett til fellesarealer

I medhold av eierseksjonsloven § 25 fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sogner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sogner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra seksjonene som berøres. Se Vedtektens § 3, og Bilag 1 - 5.

Videre er det fastsatt at næringsseksjonen (seksjon nr. 60) i 10 år fra 24.11.2015 skal ha følgende rettigheter på de følgende gitte vilkår:

- Seksjon nr. 60 har enerett til bruk av fellesarealer for uteservering på de vilkår som er fastsatt bindende avtale mellom sameiet og seksjon nr. 60. Avtalen er vedlagt vedtektene.
- Rett til å ha gasstank med tilførselsrør liggende i bakken under fellesarealene der gassanlegget er etablert i dag (angitt på Bilag 2), samt rett til atkomst til anlegget for tilsyn og vedlikehold. Rettighetene er gitt på det vilkår at alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og senere fjerning av gassanlegget (herunder istandsetting av fellesarealene etter fjerningen) tilligger næringsseksjonen som anleggets eier.
- Rett til å sette opp skilt innenfor den naturlige skiltrammen som er på fasaden i tillegg til de skilter som allerede er satt opp på den delen av fasaden mot Bogstadveien som

ligger mot boligene samt rett til atkomst til skiltene for tilsyn og vedlikehold. Skiltningen skal ikke være til sjenanse for boligene. Det er videre et vilkår for retten at næringsseksjonen før skiltingen innhenter styrets samtykke med hensyn til utforming og plassering. Alle kostnader knyttet til vedlikehold og senere fjerning av skiltene (herunder istandsetting av fasaden etter fjerningen) tilligger næringsseksjonen som skiltenes eier.

- Rett til å ha enkelte tekniske anlegg liggende på fellesarealer, ved trappen opp til boligseksjonene, der de ligger i dag (som angitt på Bilag 2) og rett til atkomst for tilsyn og vedlikehold. Da anleggene er etablert på fellesarealene uten sameiets samtykke og da det har vært problemer med dem knyttet til lukt og støy, er retten gitt på følgende vilkår: Styret i sameiet skal kunne kreve flytting av anleggene til annet sted på fellesarealene utpekt av styret, dersom ulempene ved lukt og støy etter styrets oppfatning blir uakseptabelt store. Næringsseksjonens representant i styret skal ikke ha stemmerett ved slik beslutning. Før beslutning om flytting treffes, skal næringsseksjonen gis en frist på åtte uker til å utbedre problemene. Rettighetene er videre gitt på det vilkår at alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle flyttinger av anlegget (herunder istandsetting av det tidligere bruksrettsområdet) tilligger næringsseksjonen som anleggenes eier.

Parkeringsseksjonen skal ha enerett til skilting, herunder folie; på parkeringsseksjonens og søppelrommets fasade og dører.

§ 25
Forsikring

Styret plikter å sørge for at bygningsmassen til enhver tid er forsikret på normale vilkår for denne type eiendom.

Skadesaker meldes inn til styret som melder dem til Sameiets forsikringsselskap i den utstrekning skaden antas å omfattes av forsikringsvilkårene.

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel.

Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder også om seksjonseieren har leiet ut sin bolig og skaden skyldes leietakeren.

Seksjonseier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets forsikring og må dekkes i sin helhet av seksjonseier eller dennes forsikringsselskap.

AVTALE

Denne avtale **(Avtalen)** er inngått mellom

(1) SAMEIET BOGSTADVEIEN 1 (989 333 747) **(Sameiet)** og

(2) BOGSTADVEIEN 1 HOLDING AS (993 372 595) **(Næringsseksjonen)**

vedrørende bruk av utendørs fellesareal i Sameiet Bogstadveien 1:

1. BAKGRUNN

Næringsseksjonen er i vedtektene for Sameiet gitt enerett til bruk av Sameiets utendørs fellesareal **(Arealet)** til uteservering. Arealet er markert på vedlagte tegning (vedlegg 1).

Partene har vært uenige om vilkårene for utøvelsen av eneretten.

Etter forhandlinger har partene kommet frem til følgende enighet:

2. AVTALENS INNHOLD

Partene er enige om at Næringsseksjonen skal betale et vederlag til Sameiet basert på estimert bruk av Arealet, med tillegg av eventuell faktisk bruk ut over dette. Med «bruk» menes det antall m^2 som til enhver tid er dekket av stoler, bord og andre innretninger, herunder skilting, blomsteroppsatser mv., i forbindelse med uteserveringen innenfor Arealet.

Vederlaget skal betales etterskuddsvis hvert år.

Bruken er estimert slik:

- Januar - mars: 36 m^2
- April - juni: 50 m^2
- Juli - september: 50 m^2
- Oktober - desember: 36 m^2

Hvis faktisk bruk er større enn estimert bruk, skal vederlaget justeres tilsvarende. Vederlaget skal ikke justeres selv om faktisk bruk er mindre enn estimert bruk.

Årlig vederlag for 2023 er kr 4 688 pr. m^2. Prisen for leie av uteservering reflekterer Oslo kommunes satser ved avtaleinngåelse, og reguleres hvert år på bakgrunn av endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med utgangspunkt i 1. januar 2024. Første regulering kan først gjøres 1. januar 2025.

Næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold av det Arealet som Næringsseksjonen til enhver tid faktisk bruker.

Dokumentet er elektronisk signert

Avtalen gjelder frem til 31. desember 2028. Næringsseksjonen har rett til å forlenge avtalen en gang for ytterligere 5 år på samme vilkår som fastsatt i avtalen. Krav om forlengelse må fremsettes overfor Sameiet senest 30. august 2028.

3. SIGNATURER

Oslo, den 18.12.23:

Sameiet Bogstadveien 1	Bogstadveien 1 Holding AS
_____	_____
Petter Andreas Poppe	Erlend Vatne
_____	_____
Anne Grete Ellingsen	Jens Borge-Andersen

Dokumentet er elektronisk signert



Dokumentet er elektronisk signert

Avtale om utese...

Name	Date
Ellingsen, Anne Grete	**2023-12-19**

Identification



Ellingsen, Anne Grete

Name	Date
Borge-Andersen, Jens	**2024-01-15**

Identification



Borge-Andersen, Jens

Name	Date
Vatne, Erlend	**2024-01-05**

Identification



Vatne, Erlend

Name	Date
Poppe, Petter Andreas	**2023-12-19**

Identification

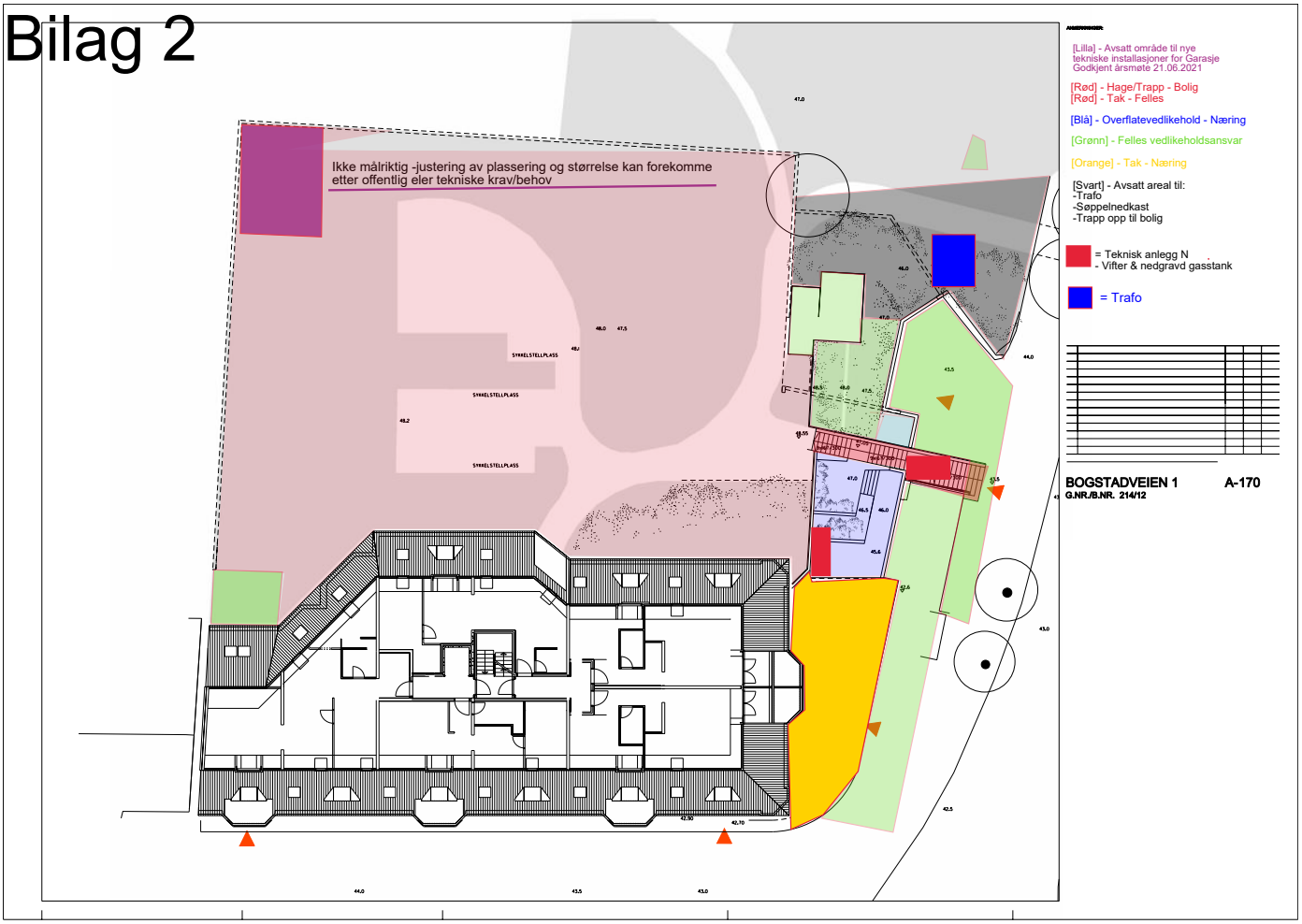


Poppe, Petter Andreas

SIGNICAT

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

Bilag 2


Ikke målriktig -justering av plassering og størrelse kan forekomme etter offentlig eler tekniske krav/behov
[Lilla] - Avsatt område til nye tekniske installasjoner for Garasje Godkjent årsmøte 21.06.2021
[Rød] - Hage/Trapp - Bolig
[Rød] - Tak - Felles
[Blå] - Overflatevedlikehold - Næring
[Grønn] - Felles vedlikeholdsansvar
[Orange] - Tak - Næring
[Svart] - Avsatt areal til:
-Trafo
-Søppelnedkast
-Trapp opp til bolig
= Teknisk anlegg N
- Vifter & nedgravd gasstank
= Trafo
BOGSTADVEIEN 1
G.NR./B.NR. 214/12
A-170

Bilag 3



FASADE MOT SV



FASADE MOT SØ

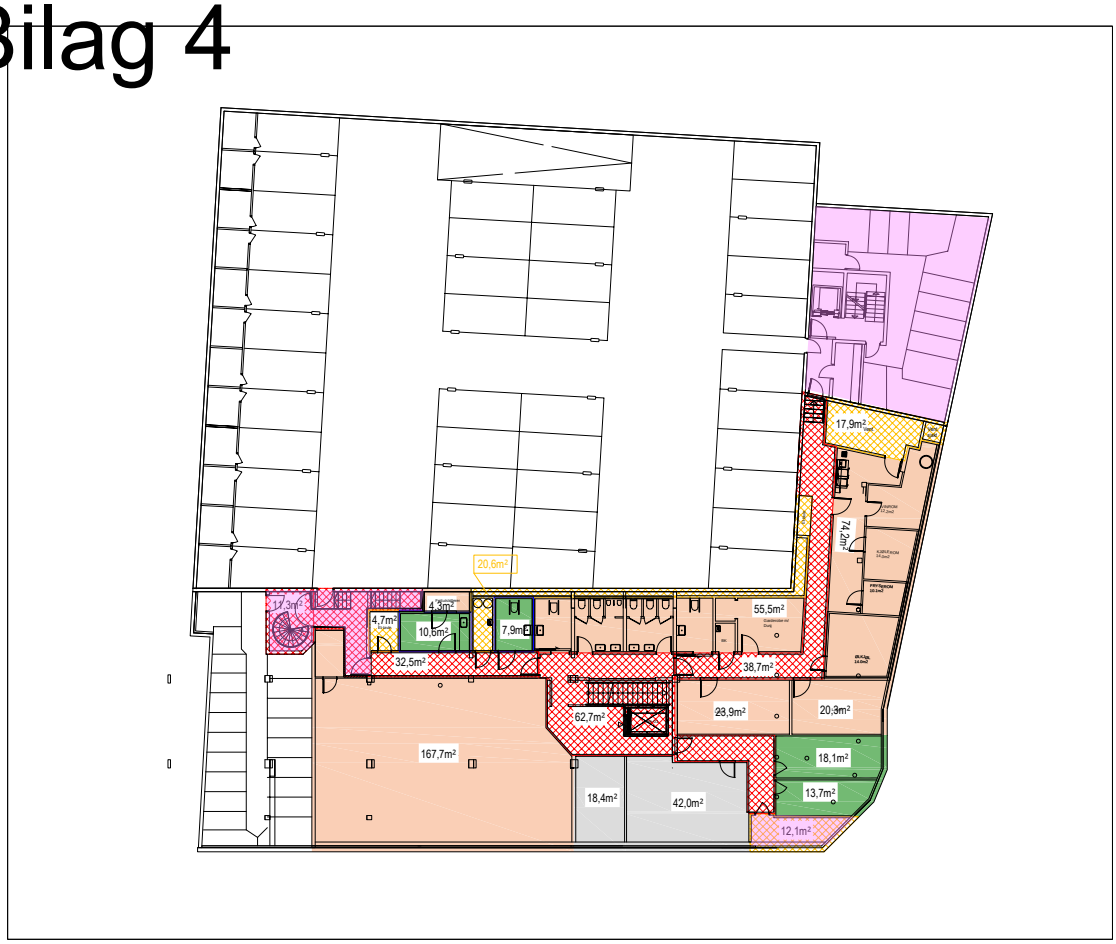
[Rød] - Skiltramme til næring

[Grønn] - Fasade - felles ansvar

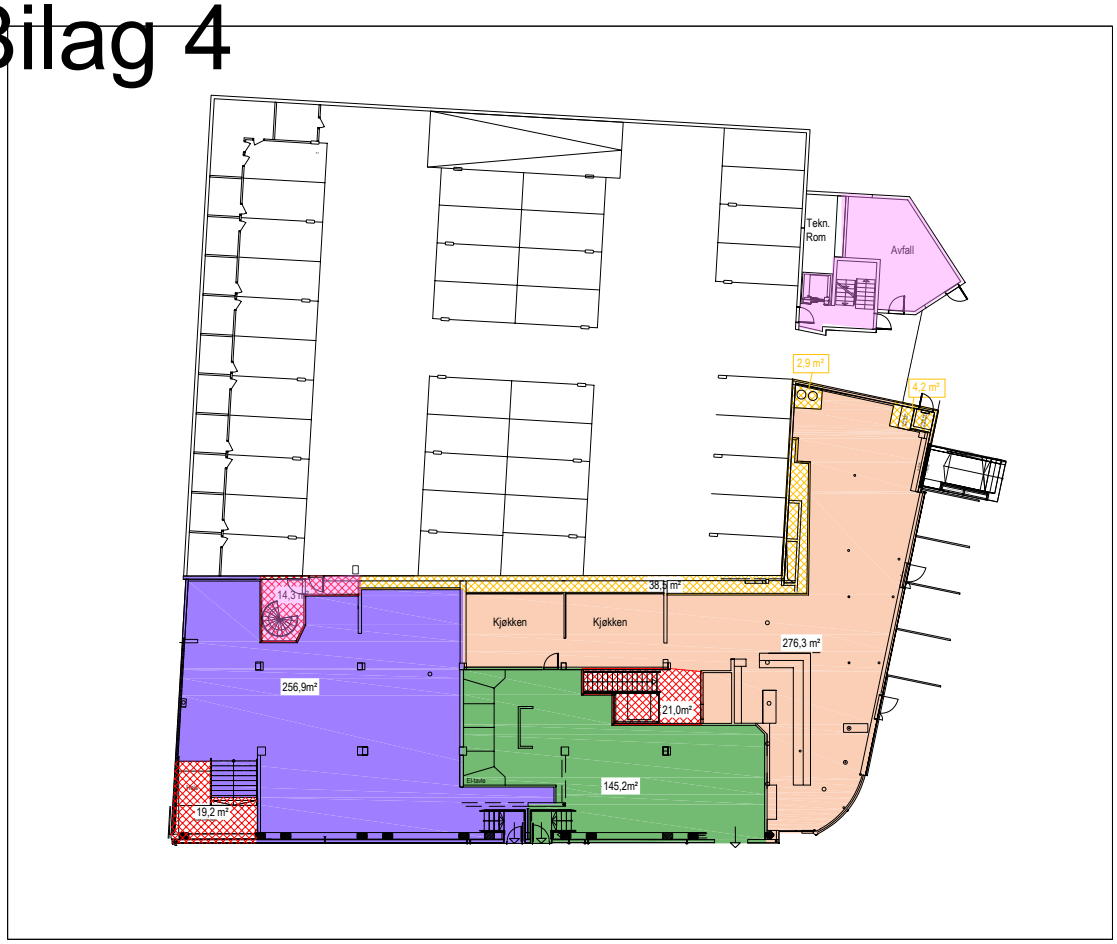
[Lille] Fasade - Garasje

[Blå] Eksisterende skilt Garasje under bremmen
& nytt skil Garasje/lading over bremmen

Bilag 4

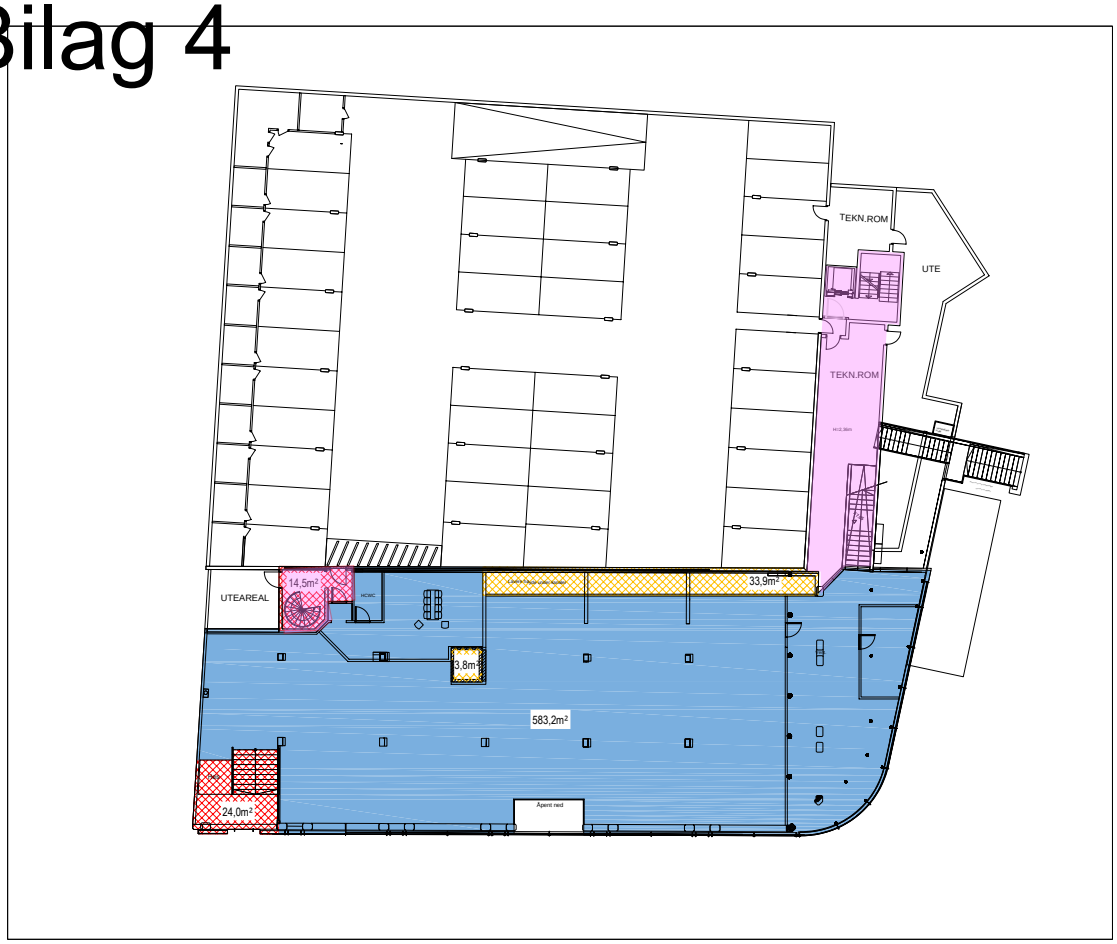

[Rosa]=Felles vedlikeholdsansvar
17,9m²
74,2m²
20,6m²
17,3m²
4,3m²
4,7m²
10,6m²
7,9m²
55,5m²
32,5m²
38,7m²
62,7m²
28,9m²
20,3m²
167,7m²
18,1m²
13,7m²
18,4m²
42,0m²
12,1m²

Bilag 4



[Rosa]Felles vedlikeholdsansvar

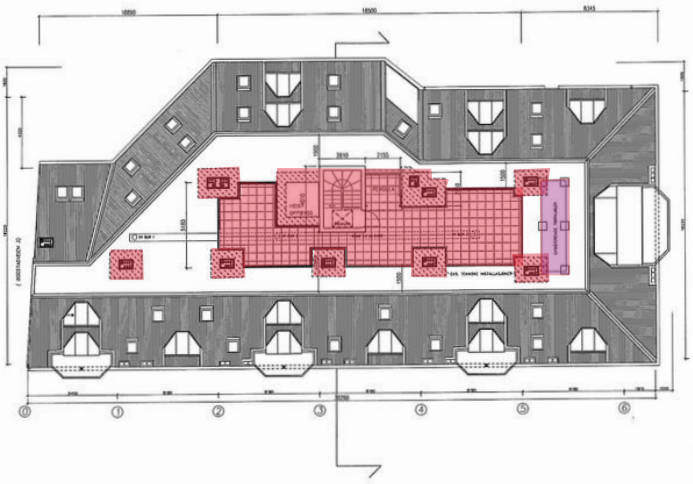
Bilag 4



[Rosa] - Felles vedlikeholdsansvar

Bilag 5

[Rød] - Bolig har vedlikeholdsplikt for terrassen på taket, og ventilasjonsutkast
[Lilla] - Næring har vedlikeholdplikt for teknisk anlegg plassert opp på taket
Sameiet har ansvar for tak, takvindu og overbygde balkonger



SAMEIET BOGSTADVEIEN 1

TAKTERRASSE

HILLE·MELBYE

TAKPLAN

Kontr.	Fil: G:\3737\R.sakinod\Enkle tilbak\Tegninger\Plan-snitt-fasader.dwg	
Tegn. TTJ	Mål 1:200	Dato 07.05.06
Saksnr. 3737-00	Tegn.nr. A301	Rev. -

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2025 for Sameiet Bogstadveien 1

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

---

1. **Valg av møteleder**

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

   Styret innstiller Raymond Grimelid

   Vedtak: Vedtatt. Raymond Grimelid er valgt

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

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

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

   Vedtak: Vedtatt

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

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

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

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

   Vedtak: Vedtatt

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på

Vedtak: Vedtatt

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

5. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Godkjenning årsregnskapet, og årsrapporten tas til etterretning.

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6212

Antall stemmer mot vedtaket: 42

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer (kun bolig)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

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

Vedtak: Vedtatt

Kun bolig stemmer.

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Andreas Poppe (3753 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Andreas Poppe

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Vatne (5569 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Vatne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Madshaven (2219 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Madshaven

8. Åpning for individuell nedbetaling av felles lån

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

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

Viktige punkter å være klar over

1. Krav til vedtak og prosedyre

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

Nedbetalingen skjer gjennom sameiet – ikke direkte til banken.

2. Du er fortsatt solidarisk ansvarlig

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

3. Sameiet bærer merkostnader

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

4. Ikke uten risiko

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

5. Sanksjoner ved manglende betaling av felleskostnader

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5937
Antall stemmer mot vedtaket: 214
Antall blanke stemmer: 145
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Skiltsøknad

Fremmet av: Seksjonsnummer 59 (G)

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

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

Styrets innstilling

Ikke vært behandlet av styret

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3991

Antall stemmer mot vedtaket: 2071

Antall blanke stemmer: 234

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokolltilførsel fra Anne Grete Ellingsen; Skisse til skiltplan som er fremmet av garasjeeier og styreleder Petter Andreas Poppe går langt utover garasjes rett til skilting på B1 fasade, ref. sameiets vedtekter § 24.2. Om garasjes rett til skilting skal utvides utover det som er angitt i § 24.2 krever det en vedtektsendring.

10. Juridiske diskusjoner

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

Styrets innstilling:

Ikke vært behandlet av styret.

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4263

Antall stemmer mot vedtaket: 1948

Antall blanke stemmer: 85

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. **Eventuelt**

Styret har mottatt flere innmeldte saker fra seksjonseiere i forkant av årsmøtet. Saker som er meldt inn uten konkret forslag til vedtak, anses som orienteringssaker i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Disse sakene behandles derfor ikke som egne vedtakssaker, og det vil ikke være mulig å votere over dem. Sakene vil likevel bli behandlet under punktet "Eventuelt" i møtet, slik at sameierne kan få informasjon og anledning til å stille spørsmål eller komme med innspill.

Vedtak: Ikke vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2056

Antall stemmer mot vedtaket: 3793

Antall blanke stemmer: 447

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av

Møteleder/ Fører av protokollen
Navn: Raymond Grimelid

Protokollvitne 1
Navn: Petter Andreas Poppe

Protokollvitne 2
Navn: Frode R. Jensen

HUSORDENSREGLER
FOR
BOGSTADVEIEN 1
Sist endret på ordinært sameiermøte 18.05.2021
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 04.01.2024

1. - INNLEDNING:

1.1 Sameierne og beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

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

2. - FELLESAREAL:

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst
(hovedinngangsdøren og dører inn til garasjeanlegget).

2.2 «Utvendig trapp ved garasjen skal kun brukes av bolig, og fungere som en rømningsvei for næring. Den ikke skal benyttes som adkomst for ansatte i de virksomheter som N leier ut til.

2.3 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgården og foran hovedinngangen. Bruk utplassert askebeger ved søppelsjakten.

2.4 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. All grilling på utendørs fellesareal skal foregå på brosteinene.

2.5 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.6 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i den blå papirbeholderen vis à vis postkassene, eller helst i papp/papircontainer i søppelrommet.

2.7 Fellesarealene skal ikke benyttes som lagringsplass. Sko, paraplyer, søppelposer etc skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene. Hensetting av gjenstander skal ikke forekomme i lengre tid enn maks 1 time. Kostnader knyttet til fjerning av hensatt avfall eller gjenstander vil bli belastet den aktuelle seksjonseier.

3. - BALKONGER:

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser.
Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede i bakgården.

3.3 Det er forbudt å grille med kull/engangsgrill på balkongene.

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

4. - LEILIGHETER:

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

4.2 Seksjonseier plikter å la alt arbeide i leiligheten som krever autorisasjon, f eks rørlegger arbeide, arbeide med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærende konstruksjoner, bli utført av autoriserte foretak med Ansvarsforsikring. Dokumentasjon for ansvarsforsikring skal innhentes før arbeidet igangsettes.

4.3 Bygningsmessige skader som oppstår i leilighetenes boareal (innenfor leilighetenes entredør inkl leilighetenes terrasse) dekkes av sameiets forsikringsselskap så langt det følger av forsikringsvilkårene. Seksjonseier dekker egenandelen dersom skaden skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet frå seksjonseier eller dennes leietaker.

5. - RO OG ORDEN:

5.1 Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i stort omfang. Det er spesielt basslyd som bærer og forplanter seg i bygget. Skal man invitere til fest, er det god skikk å varsle sine naboer på forhånd.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc, tillates ikke før kl. 08:00 og ikke etter kl 20:00 mandag til og med torsdag.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc, tillates ikke før kl. 08:00 og ikke etter kl 18:00 fredag og lørdag.

Arbeider i bygget som medfører boring og banking etc tillates ikke på søn- og helligdager.

Seksjonseiere som planlegger å utføre støyende arbeider, plikter å informere styret i god tid, slik at beboerne gjennom oppslag kan bli varslet innen rimelig tid.

5.2 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i korridorene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene. Under trappen er det kun tillat å parkere barnevogner.

Kostnader til oppretting av skader på fellesarealer, eller rengjøring ved tilgrising som følge av festing eller annet, vil bli forlangt dekket av eier og/eller beboeren.

5.3 Beboere plikter å verne om planter, plener og andre ytre anlegg.

6. - SKILT/MERKING:

6.1 Ønsket navn på portåpnerdisplay ved inngangsdør meldes til styret. For å få tilgang til å benytte appen «Defigo» for fjernåpning av døren, må fullt navn, mobiltlf nr. og e-postadresse oppgis. Styret vil også besørge skilt til postkassen.

7. - ANTENNE / NETTILKOBLING:

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles kabeltvanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. - SØPPEL:

8.1 All søppel skal pakkes godt inn og kastes på anvist plass. Det er **ikke tillat** å oppbevare søppel ute i gangene over natten. Kartonger, papir o.l. må brettes, bindes skikkelig sammen og legges i containerne i søppelrommet (dør til søppelrommet åpnes med adgangskort). Det må ikke kastes lettantennelig eller lett knuselig avfall gjennom sjakten. Pizzakartonger skal kastes i papp/papircontainer i søppelrommet.
Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Flasker og glass skal kastes i egne containere for dette formål. Slike containere står utplassert bl.a. ved Bislett, i krysset Oscars gate/Hegdehaugsveien og ved Underhaugsveien 15 (ca. 50 m fra søppelrommet vårt).

8.3 Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall, må beboerne selv besørge bortkjørt. Mellomlagring av f. eks. byggematerialer og byggeavfall tillates ikke på sameiets fellesarealer, hverken ute eller inne. Beboere som flytter ut er forpliktet til selv å fjerne alt som skal kastes. Søppel og gjenstander som står igjen på fellesarealene etter utflytting, vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

8.4 Det er ikke tillatt å kaste husholdningsavfall i avfallsdunken ved inngangsdøren.

9. - BOD:

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

9.2 Det er ikke tillatt å sette gjenstander utenfor bodene eller andre steder i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

10. - SYKLER / SPARKESYKLER:

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å hensette sykler/sparkesykler i oppgangen. Sykler skal heller ikke låses til lyktestolper. Disse vil bli fjernet. Under trappen ved inngangen er det tillatt å parkere **kun** barnevogner.

10.2 Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler på sameiets fellesarealer, hverken ute eller inne

11. - DYREHOLD:

11.1 Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere.

11.2. Lufting av hund skal skje utenom gangveiene og garasjen. Lufting av hunden må skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for barn.

11.3 Katter må ikke under noen omstendighet slippes løs på eiendommen.

12. - TRYGGHET:

12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdøren aldri blokkeres i åpen stilling. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget.

12.2 Alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og ett stk. brannslukningsapparat ABE kl 3 (6kg). Den enkelte seksjonseier plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand. Dette gjelder også om boligen er utleiet.

13. - MELDEPLIKT:

13.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadeomfanget begrenses og utbedringer kan foretas så raskt som mulig.

14. - INNFLYTTINGSGEBYR:

Seksjonseier må betale et innflyttingsgebyr ved innflytting i leiligheten i forbindelse med kjøp, og tilsvarende ved skifte av leietagere. Innflyttingsgebyret er pt. Kr 1.000,00

15. - TAKTERRASSEN:

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

Ved bruk av takterrassen gjelder følgende regler:

15.1 Rydd og vask etter bruk.
15.2 Ikke kast ting utenfor gjerdet.
15.3 Du er ansvarlig for dine gjester.
15.4 Benytt askebeger.
15.5 Mellom kl. 23:00 og 08.00 vil terrassen være stengt.
15.6 Takterrassen er for alle. Vis hensyn, bl.a. ved røyking og bruk av musikk.
15.7 Tøm søppel og askebeger etter deg.
15.8 Det er ikke tillat å grille på takterrassen.
15.9 Personer som utfører hærverk på møbler er erstatningspliktige.
15.10 Kostnader ved tilkalling av vekter vil bli belastet arrangøren.

Takterrassen er til enhver tid kameraovervåket.

16. - DUGNAD:

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

17. – DISPENSASJONER

17.1 Sameiet ved styret kan gi dispensasjoner fra husordensreglene.

Kjære seksjonseier av Sameiet Bogstadveien 1

I dette brevet finner dere praktisk informasjon om sameiet. Vi ber om at utleiere legger ved denne informasjonen med leiekontrakten

Adgangskontroll / Porttelefon
Sameiet bruker DEFIGO-adgangskontroll som administreres gjennom en mobilapplikasjon for smarttelefoner eller nettbrett. Defigo-appen kan lastes ned fra enten "App Store" eller "Google Play". Registrerte brukere vil kunne benytte appen for nøkkelfri tilgang til inngangsdøren. Appen fungerer også som porttelefon, slik at man kan se hvem som ringer på og åpne inngangsdøren for besøkende. For å få tilgang til appen, trenger vi følgende opplysninger:

1. **Leilighetsnummer / Seksjonsnummer:**
2. **Fullt navn på beboere i leiligheten:**
3. **Telefonnummer:**
4. **E-post:**
5. **Navn som skal vises på ringetablået:**

Postkasseskilt
Styret vil kontinuerlig lage navneskilt for postkassene. Vi ber om at dere fyller ut hvilket navn dere ønsker på skiltet. Fornavnet forkortes til en bokstav, som vist i eksempelet: O. Nordmann.

Postkasseskiltene blir bestilt fra en ekstern leverandør, og sendes til beboer per post.

Navn på postkassen:

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

Adgangskort
Adgangskort brukes for hoveddør, søppelrom, takterrasse, bodrom og inngang til trappehuset i garasjen. For bestilling av flere adgangskort, må seksjonseieren ta kontakt med forvalter. Bestillinger sendes via e-post til forvalter. Kun seksjonseier kan bestille adgangskort.

Hensatte gjenstander i fellesareal / blokkere inngangsdøren
På grunn av brannsikkerheten og krav til åpne rømningsveier i bygget, må det ikke plasseres gjenstander i ganger og/eller fellesareal. Inngangsdøren må ikke blokkeres eller holdes i åpen posisjon da dette utløser en alarm hos vaktselskapet. Ved brudd på bestemmelsene vil sameiet viderefakturere kostnader ved fjerning av de hensatte gjenstandene. Sameiet vil også viderefakturere gebyret fra vaktselskapet. Fakturaen viderefaktureres seksjonseier.

Forvalter / Kontaktperson
Raymond Grimelid er forvalter for sameiet og tar imot henvendelser fra seksjonseiere. Raymond er tilgjengelig for alt fra praktiske spørsmål til å hjelpe med å forstå retningslinjer.
Kontakt Raymond via e-post fortrinnsvis (rg@mdat.no), men ved hastende tilfeller svarer han også på telefonen eller ringer tilbake om du legger inn en beskjed (479 59 896).

Med vennlig hilsen,
Styret

Skatteetaten

Dato
02.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 12 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Bogstadveien 1, 0355 OSLO

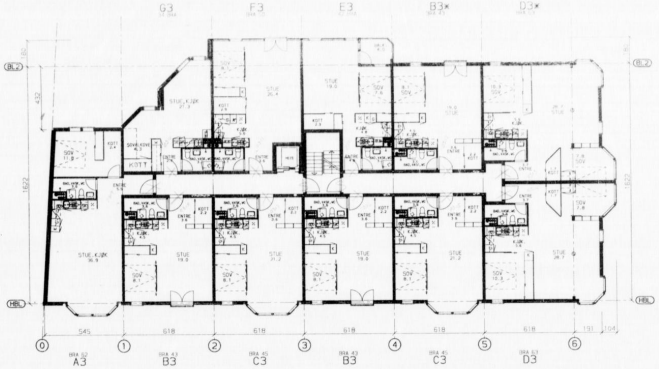
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 237 669
Som sekundærbolig:	kr 4 950 674

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



PLAN 2.ETG.



PLAN 3.ETG.



PLAN 4.ETG.

84

D			
C			
B			
A			

Selvaagbygg

BOGSTADVEIEN

214 12

PLAN 2. 3. OG 4.ETG

BLOKK 1

1:100

Tegn.nr. 1463 A 105

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kile Stokholm Arkitekter AS
Postboks 6880 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 28 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200611520-8 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	212/12/0/0
Tiltakshaver:	Sealbay, c/o Selvaag Forvaltning	Adresse:	Postboks 524 Økern, 0512 OSLO
Søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6880 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE - BOGSTADVEIEN 1

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.2006.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Gunn Flovik Espeland
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Melling
saksbehandler

Kopi til:
Sealbay, c/o Selvaag Forvaltning, Postboks 524 Økern, 0512, OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Finans A/S v/Odd Eide
Holmenveien 19

0374 OSLO

Myran, Eilert
c/o Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940016227	94/45775

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	16. august 1994

Arbeidssted : 214/0012 Bogstadveien 1
Byggherre : Selvaag Finans A/S v/Odd Eide, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: INNREDN.AV EKST.BYGG BOLIGER/FORR./GARASJ.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMB arkitekter AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Dato: 13.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201304930-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Bogstadveien 1 Holding AS c/o Basale AS	Adresse:	Postboks 5868 Sluppen, 7484 TRONDHEIM
Søker:	AMB arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 73, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING BOGSTADVEIEN 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Fasade mot Bogstadveien 2, som bygget.			5/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.12.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Bogstadveien 1 Holding AS c/o Basale AS, Postboks 5868 Sluppen, 7484 TRONDHEIM, arnstein.stamnes@basale.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Finans A/S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Bakke, Knut
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930004888	93/60360

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	25. november 1993

Arbeidssted : 214/0012 Bogstadveien 1
Byggherre : Selvaag Finans A/S, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes erklæring (anmodning om ferdigbesiktigelse) datert 05.08.93 om at arbeidene er ferdig, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Ioren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO
firmapost@hilmel.no

Dato: 04 JUNI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200607881-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BOGSTADVEIEN 1	Eiendom:	214/12/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bogstadveien 1, v. Aleksander Frich	Adresse:	Bogstadveien 1, 0355 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - BOGSTADVEIEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Bogstadveien 1 v/Aleksander Frich, Bogstadveien 1, 0355 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG E_GNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

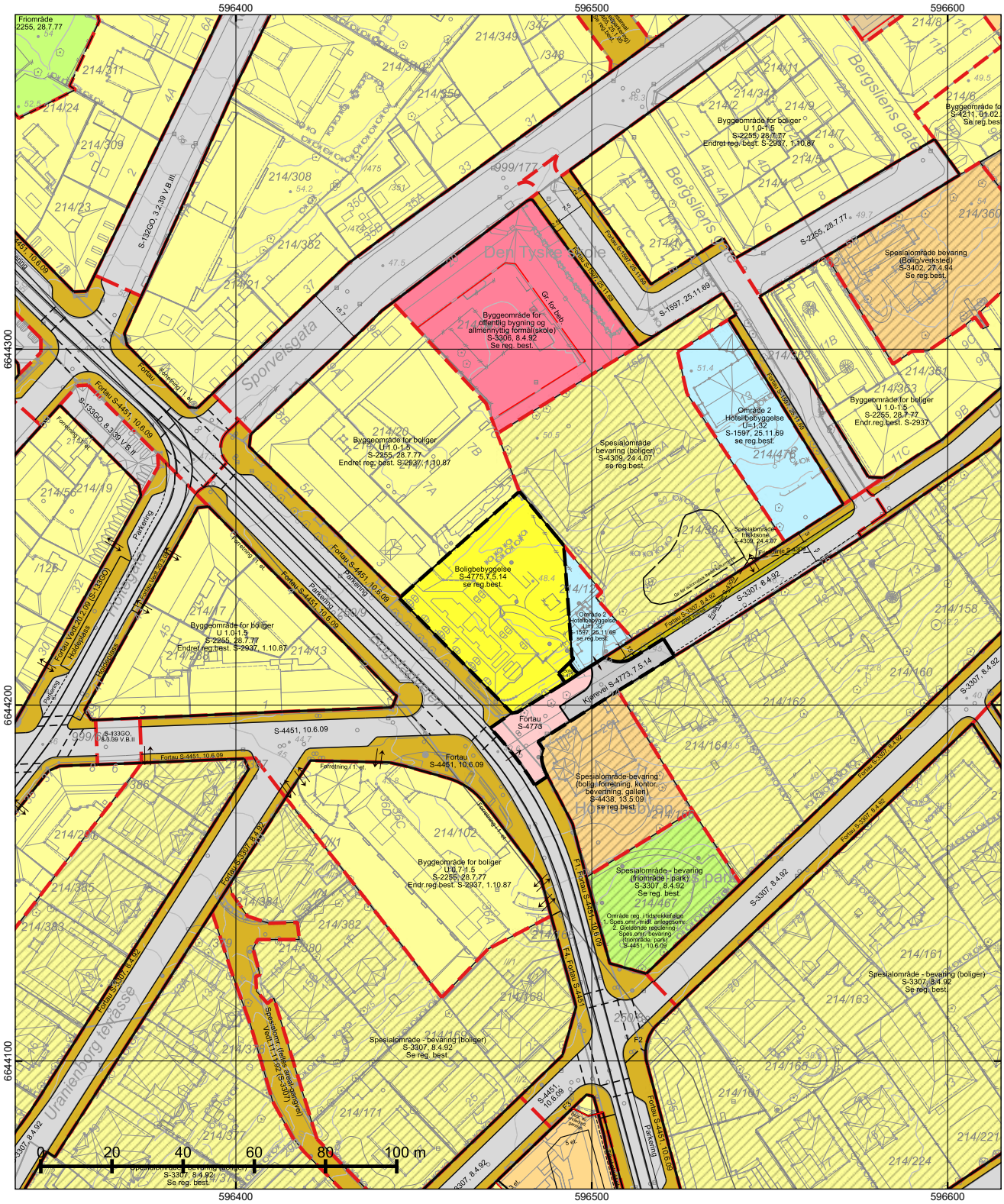
ARB/BYGN	Boligblokk m/forretninger og garasje				JOUR.NR.	85/1043/16
ADRESSE	Bogstadveien 1				GNR./BNR.	214/12
BYGGHERRE	A/S Selvaag bygg				BYGN.ENH.NR	81042535
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	
STATUS		12/8-88	21/8-90	10/7-91	21/12-92	

Ved ferdigbesiktigelsen ble det notert 18 mangler.
Ferdigbesiktigelsen er relativ fersk og det er ikke gitt frist for retting av manglene.
Hvorfor denne saken har blitt oversendt Etterslepsprosjektet henger vel sammen med den pressede situasjon Avdeling Indre By befinner seg i.
31/3-93 sendte Selvaag bygg oss et brev om at det alt overveiende antall mangler er ellet vil bli rettet. Ansvarshavende bekreftet i Kontortause det aller siste.
Det er liten grunn til å tvile på at ny-innsendte korrigerte plan- og fasadetegninger ville kunnet bli approbert.
Ansvarshavende er orientert om at saken henlegges uten ferdigattest.

21/4-93

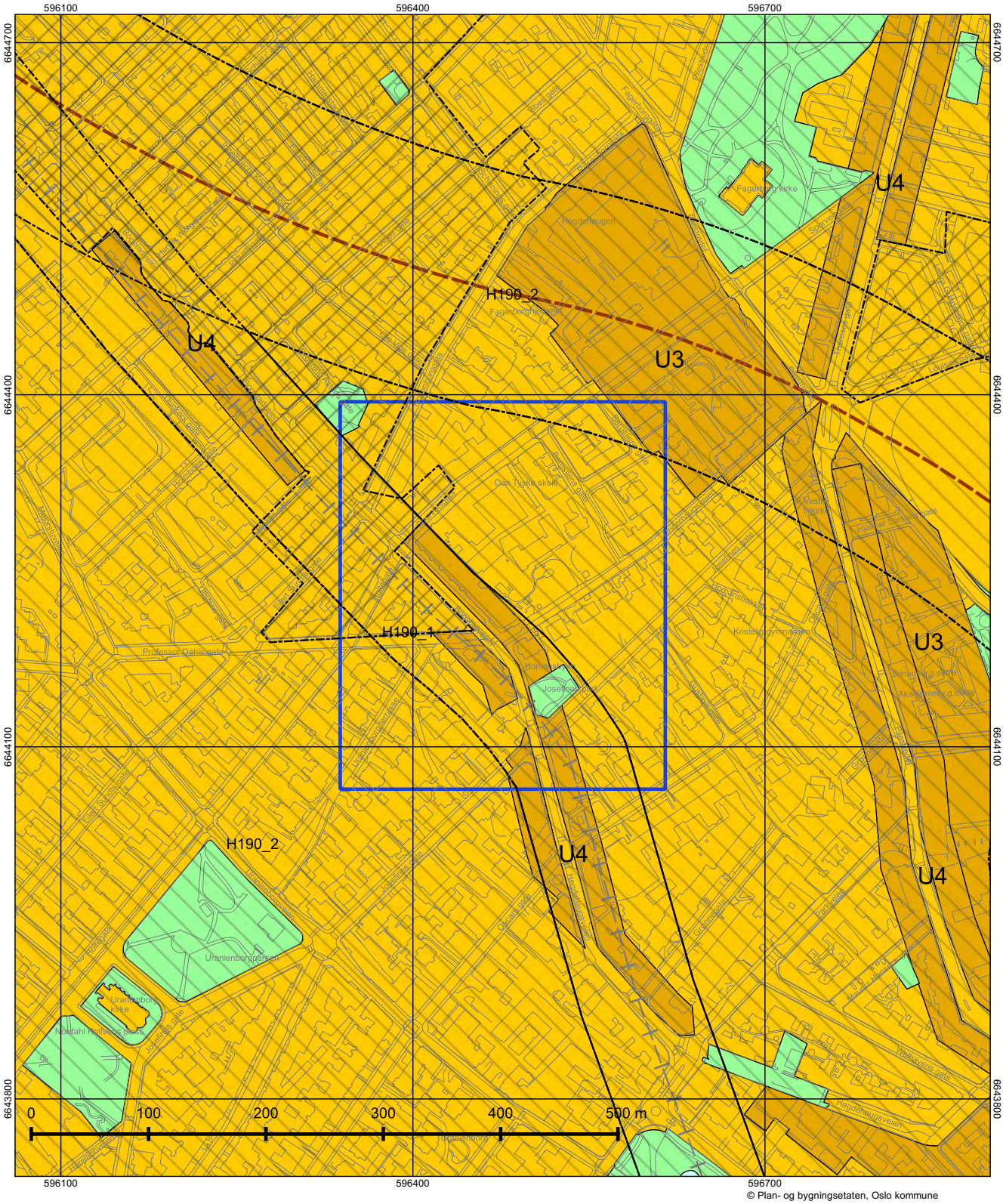
REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT	KONTROLL	KONTROLL.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						16/4-93

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			16/4-93	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			16/4-93	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				


596400
596500
596600
6644300
6644200
6644100
Den Tyske Skole
Byggeområde for offentlig bygning og allmennyttig formål(skole)
S-3306, 8.4.92
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Område 2
Hotellbebyggelse
(U=1.32)
S-1597, 25.11.69
se reg.best.
Spesialområde bevaring (Bolig/verksted)
S-3402, 27.4.84
Se reg.best.
Spesialområde bevaring (boliger)
S-4309, 24.4.07
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-4775,7.5.14
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (fri/møte - park)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde-bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, galleri)
S-4438, 13.5.09
se reg.best.
Spesialområde friskstone
S-4309, 24.4.07
Spesialområde - bevaring (fri/møte - park)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Område reg. i tidsrekkefølge:
1. Spes.omr.midl. anleggsomr.
2. Gjeldende regulering
Spes.omr. bevaring (fri/område, park)
S-4451, 10.6.09
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Kjølnesveien S-4773, 7.5.14
Fortau S-4773
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-3307, 8.4.92
Fortau S-4451, 10.6.09
Parkering
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-3307, 8.4.92

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152450/86525979
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
BOGSTADVEIEN 1

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525979
8965079

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 12

Vi viser til bestilling av 20260202 for BOGSTADVEIEN 1.

GNR. 214 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1917.

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

2314 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

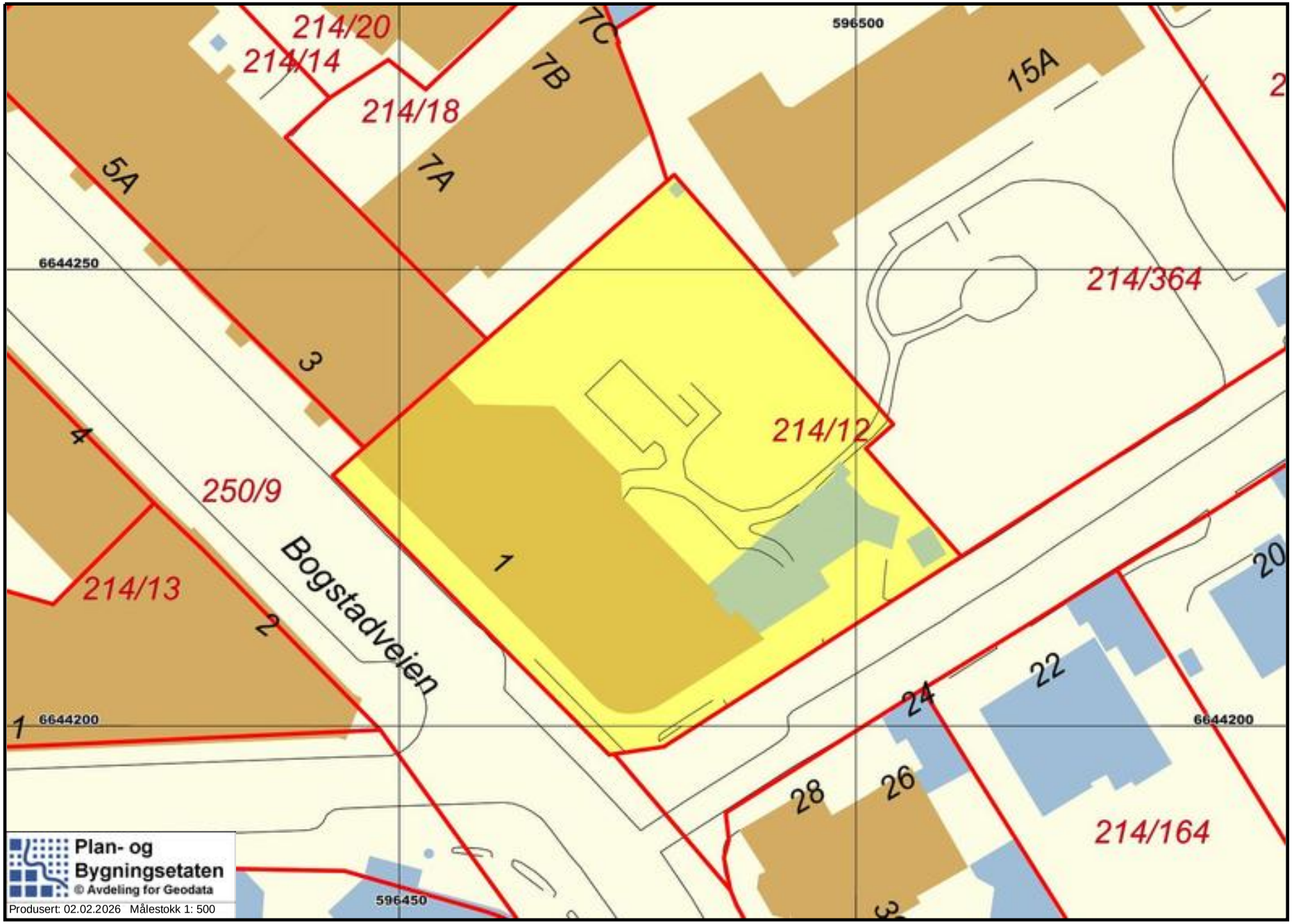
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


214/20
214/14
214/18
7C
7B
7A
5A
596500
15A
6644250
214/364
3
214/12
4
250/9
Bogstadveien
214/13
2
1
1
6644200
6644200
20
22
24
28
26
214/164
596450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-4775

BOGSTADVEIEN 1. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 07.05.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201204123
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOGSTADVEIEN 1 GNR. 214 BNR. 12.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på kart merket OIS-201204123 datert 09.04.2013.

§ 2 Arealformål
Området er regulert til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse

§ 3
Nybygg kan oppføres i maksimum etasjeantall som angitt på plankartet.

§ 4
I bebyggelsen kan det tillates innpasset forretninger i 1. etasje og underetasje mot Bogstadveien og Underhaugsveien.

§ 5
Maksimum utnyttelsesgrad skal være 1,5.

§ 6
På egen tomt skal det anordnes underjordisk parkering etter normen 0,7 – 0,9 plasser pr. leilighet og 2 plasser pr. 100 m² forretning pluss plass for varelevering. *Overskytende parkeringsplasser tillates benyttet til allmenn kortidsparkering.*

§ 7
Atkomst for nødvendig varelevering kan skje fra Bogstadveien, forutsatt at varebilene kan snu på egen grunn.

§ 8
I forbindelse med byggemelding må det gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at de strengeste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 vedrørende trafikkstøy tilfredsstilles.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.05.2014 sak 103. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.05.2014

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-4773

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Underhaugsveien. Adkomst til parkeringshus i Bogstadveien 1 som reguleres til: - bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse. - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau.

Vedtaksdato: 07.05.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200900687
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900687

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV UNDERHAUGSVEIEN MOT HEGDEHAUGSVEIEN / BOGSTADVEIEN. ATKOMST TIL PARKERINGSHUS I BOGSTADVEIEN 1

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OIS-200900687 datert 03.07.2012, revidert 07.02.2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau

§ 3 Fellesbestemmelser
3.1 Atkomst
Det tillates opparbeidet avkjørsel for innkjøring fra Hegdehaugsveien / Bogstadveien over fortau som anvist på plankartet. Avkjørsel skal kun benyttes til innkjøring til parkeringsanlegg i Bogstadveien 1.

3.2 Utforming
Utforming av Underhaugsveien skal samordnes med løsninger for Hegdehaugsveien / Bogstadveien. Det tillates plassert møbler og utstyr for uteservering innen planområdet. Det skal sikres fri passasje for syklister og fotgjengere. Eksisterende trær skal bevares. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med Bymiljøetaten. Gaterommet skal søkes bevart ved at stakitter, hekker og lignende (innhenging) opprettholdes/gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Flombelysning er ikke tillatt.

Hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas ved at overflater på fortau utføres med fast og jevnt dekke. Overganger fra fortau til annet trafikkareal som forutsettes krysset skal utformes med skråplan og nedsenket kantstein. Hensyn til synshemmede bør ivaretas ved materialvalg og ledelinjer innenfor fortausarealet. Skilting må ikke bryte med strøkets karakter av boligbebyggelse i et bevaringsverdig miljø. Forslag til skilting skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

3.3 Utomhusplan
Detaljutformingen skal fremgå av utomhusplan som skal utarbeides i samråd med Byantikvaren og Bymiljøetaten. Utomhusplanen skal redegjøre for:
- Kjøreatkomst / kjøremønster fra Hegdehaugsveien / Bogstadveien.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.05.2014 sak 102. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.05.2014

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-4451

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

Vedtaksdato: 10.06.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200508330
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200508330

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Krav til utforming

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

Oslo

S-4309

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Underhaugsvn. 15, Majorstua som omreguleres fra byggeområde for hotell/herberg til: Spesialområde - bevaring (bolig), Spesialområde - frisiktsone ved vei.

Vedtaksdato: 24.04.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200502858
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502858

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UNDERHAUGSVEIEN 15, Gnr. 214, bnr. 364

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. OP3-200502858 og datert 24.01.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (bolig)
- Spesialområde - frisiktsone ved vei

§ 3. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise arealer for lek, utforming av bakgård med avgrensning mellom parkeringsarealer og rekreasjonsarealer. I bakgård skal eksisterende trær sikres beholdt og erstattes ved eventuell fjerning. Byantikvaren skal uttale seg til planen med hensyn til det bevaringsverdige hageanlegget.
Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 4. Leilighetsfordeling
Maks 40 % 2-roms
Min 45 % 3- roms
Min 15 % 4-roms eller større

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst i første og andre etasje.

§ 5. Spesialområde – bevaring (bolig)
Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates bare ombygd, eller modernisert, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner.

Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller lignende. Underbygging av eksisterende bebyggelse for garasjer eller lignende tillates ikke. Eksisterende bestand av eldre trær skal bevares.

Hagene og utearealet skal søkes best mulig bevart eller ført tilbake til tidligere tilstand. Når varige endringer ved hageanleggene aktes foretatt, skal Byantikvaren underrettes og avgi uttalelse.

Innenfor grense for automatisk fredet kulturminner skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer de automatisk fredete kulturminnene.

§ 6. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 9. Parkering
Parkeringsdekningen for boliger skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Parkering tillates anlagt på terreng med inntil 19 plasser, hvorav minimum 16 plasser skal anlegges i nord. Parkeringsanlegget skal gis et grønt preg.
Øvrige plasser, iht. normen, skal være sikret i umiddelbar nærhet før rammetillatelse kan gis.

§ 10. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 11. Miljøforhold
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

Oslo

S-1597

Endret reguleringsplan for størstedelen av kvartalet begrenset av Sporveisgata - Pileskogen - Underhaugsveien og Bogstadveien.

Vedtaksdato: 25.11.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901444

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23286, 3970

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STØRSTEDELEN AV KVARTALET BEGRENSET AV SPORVEISGATA - PILESTREDET - UNDERHAUGSVEIEN - BOGSTADVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og inndelt i 5 felter (områder) som inneholder tomter for boligbebyggelse og forretninger, hotell m.v.

§ 2. Det skal være 1 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. For hybelleilighetene skal det være 1 biloppstillingsplass for annenhver hybelleilighet.
Biloppstillingsplasser på terreng (gåplanet) tillates ikke. Parkering for reguleringsområdet skal skje i underjordiske garasjeanlegg.

§ 3. Den del av arealet som er ubebygd skal være fellesareal for området. Plan for fellesarealet må utarbeides og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
Nåværende trær mot Sporveisgata og i kvartalet for øvrig skal i størst mulig utstrekning bevares.
Der det er mulig skal garasjetakene gå i flukt med tilstøtende terreng, og det skal være grøntareal på garasjetakene.

§ 4. Gangveg fra Bogstadveien fram til Pilestredet skal avsluttes med trappeforbindelse fra øvre gåplan ned til fortauplanet i Pilestredet.

§ 5. Bebyggelsesplaner skal utarbeides for de enkelte områder og godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. I felt 5 på planen skal det innpasses boligbebyggelse for den sosiale sektor (trygdeboliger).

§ 7. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune til anvendelse.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/12 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bogstadveien 1 0355 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Bogstadveien 1 c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St.Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Bogstadveien 1 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 549 712,37
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 549 712,37

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	3	**134 010,69**	**0,00**	24060000062364044	11181981	20.06.2024	26.08.2024
2024	2024	4	**130 124,69**	**0,00**	24090000062364048	11300027	19.09.2024	25.10.2024
2024	2024	5	**4 594,00**	**0,00**	24110000062364044	11357821	28.11.2024	23.12.2024
Totalt å betale			**268 729,38**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	106 618,65
Vann- og avløpsgebyr	443 093,72
Totale avgifter	**549 712,37**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/12	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bogstadveien 1 0355 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Selvaag Eiendom Drift As v/ Sebra Forvaltning As, Gladengveien 1 0661 OSLO		
Eiernavn:	Selvaag Eiendom As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/12/0/3	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bogstadveien 1 0355 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sun Bocong Bjørnenga 14f 1364 FORNEBU		
Eiernavn:	Sun Bocong	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

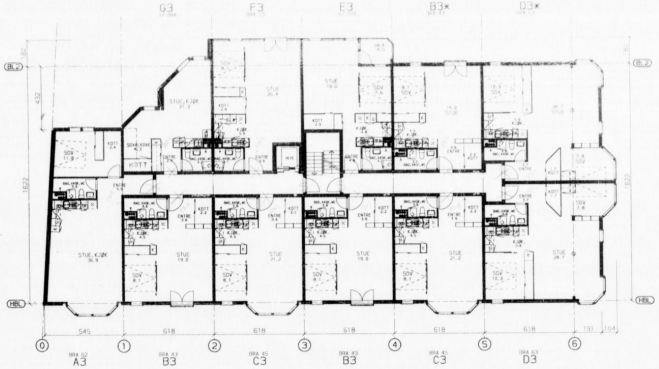
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



PLAN 2.ETG.



PLAN 3.ETG.



PLAN 4.ETG.

84

D			
C			
B			
A			

Selvaagbygg

BOGSTADVEIEN

214 12

PLAN 2. 3. OG 4.ETG

BLOKK 1

1:100

Tegn.nr. 1463 A 105

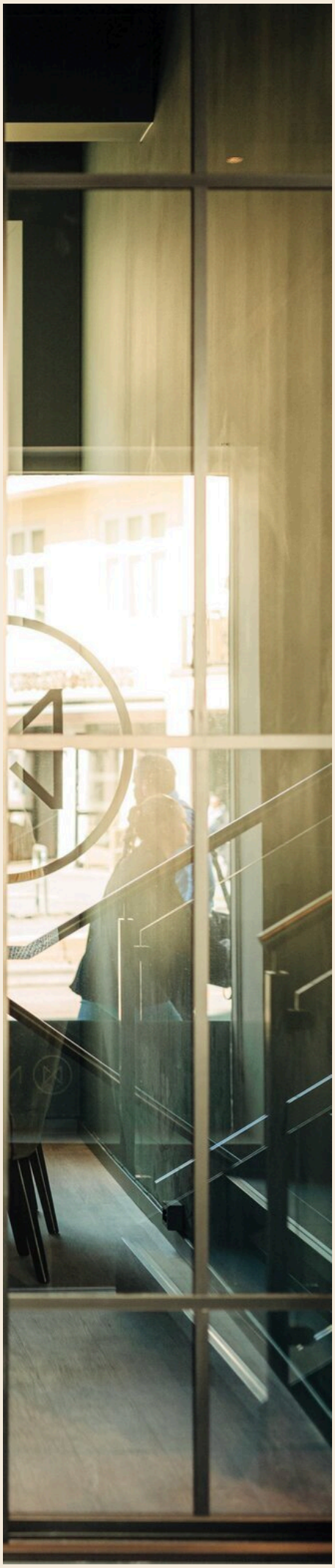
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0021/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bogstadveien 1 0355 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 12, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566