

# Tilstandsrapport

Bogstadveien 27, 0355 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1892 | BRA-i: 52 m<sup>2</sup>

# Forutsetninger

---

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tynge lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggsteneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

### **Selgers og kjøpers ansvar**

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

### **Arealer og rombetegnelser**

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovliggheit eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

### **Vilkår for bruk og opphavsrett**

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

### **Spesielt for dette oppdraget**

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

**Tilstandsgrad 0 / TG 0** gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

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

**Tilstandsgrad 2 / TG 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

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

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr

20 000-100 000 kr

100 000-200 000 kr

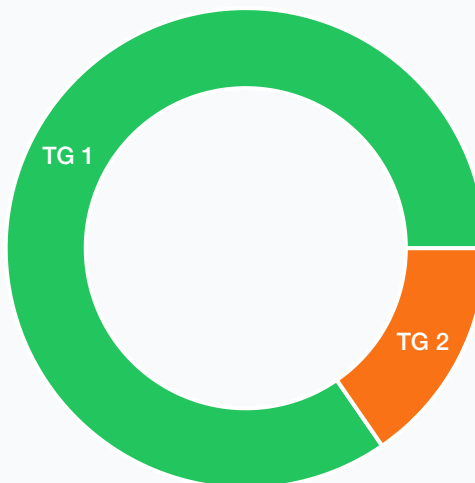
200 000-500 000 kr

Over 500 000 kr

# Sammendrag

## Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



## TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

### **TG 2** Vesentlige avvik (2)

Ventilasjon, Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 3. etasje)

## Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

### Åpenbare forhold (1)

Rekkverk og håndløper

# Vurderinger

---

## Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2005.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vinduene er fuget utvendig. Slik fugemasse vil over tid kreve utskiftning og vedlikehold. I dette tilfellet er det noe påbegynte riss i fugene, som snart vil kreve fornying. Konsekvensen er at fugene over tid kan bli slitt og slippe inn vann.

---

## Dører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkongdøren er fuget utvendig. Slik fugemasse vil over tid kreve utskiftning og vedlikehold. I dette tilfellet er det noe påbegynte riss i fugene, som snart vil kreve fornying. Konsekvensen er at fugene over tid kan bli slitt og slippe inn vann.

---

## Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Sørvendt fransk balkong i stuen med rekkverk i metall.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

---

## Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026. Dette innebærer ny membran over eksisterende fliser, nye overflater og nye sanitærinstallasjoner.

Hovedkonstruksjonen er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2001.

Det er fremvist dokumentasjon på rørleggerarbeider.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### Bad - 3. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.



Gulvfliser i dusjsonen har noe nivåforskjeller. Konsekvensen er at man kan oppleve ujevnheter ved gang, og har vann har økt mulighet til å samle seg ved ujevnhetene.

### Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast av eldre dato. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

#### Avvik:

- Det er lagt ny membran over eldre fliser, klemt i sluket. Sluket er av eldre type. Overgangen mellom nytt tettesjikt og eldre sluk er et område med økt risiko for utettheter, sammenlignet med nyere sluk.



Sluk.

### Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

### Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke ansett som nødvendig, da det er tilgang til veggkonstruksjonen via åpning bak kjøkkeninnredningen. Det er ikke registrert synlig treverk i konstruksjonen, som gjør det mulig å måle fuktnivåer med piggelektrode. Det er derfor utført visuelle inspeksjoner rundt hullet, uten å avsløre symptomer på lekkasjer.



### Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fukt skjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

### Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

---

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.  
Nøyaktig alder er ukjent.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

---

## Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

### Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende friskluftsentiler i oppholdsrom, noe som gir begrenset tilførsel av ny luft. Dette kan føre til dårligere luftutskifting når vinduer holdes lukket, og over tid gi redusert inneklime, økt luftfuktighet og risiko for kondens på kalde flater. For å opprettholde bedre luftkvalitet kan det ofte være nødvendig å lufte med åpne vinduer. Det anbefales å etablere en bedre løsning for tilluft i rommene.

---

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Berederen er montert i kjøkkeninnredningen.  
Strømtilførsel via stikkontakt.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

---

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

### Spørsmål til eier (El-tilsyn):

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **08.03.2022**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

### Spørsmål til eier (om anlegget):

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

---

### Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2020	Koblet 2stk dimmere (gang og stue). Koblet sammen noen koblingsbokser. Kunde hadde selv ordnet utstyr og trekt rør.

# Generell beskrivelse

## Generell beskrivelse av boligen

### Konstruksjonsoppbygning

Leiligheten ligger i 3. etasje med fransk balkong.

Utvendige bygningsdeler:

Grunnmur i granitt.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Personheis.

Trapper i betong.

### Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

### Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,52 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

### Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i plastkompositt.

Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

### Tilhørende arealer

En ekstern bod i 1. etasje.

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

### Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2026	Pusset opp bad med ny membran over eldre fliser, og nye sanitærinstallasjoner.	Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

## Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

---

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

### Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

#### Rekkverk og håndløper

Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket på den franske balkongen. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

# Arealer

## Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
<b>56 m<sup>2</sup></b>	<b>52 m<sup>2</sup></b>	<b>4 m<sup>2</sup></b>	-	-

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

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

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1892)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	4 m <sup>2</sup>	-	4 m <sup>2</sup>	-
3. etasje	52 m <sup>2</sup>	-	-	52 m <sup>2</sup>	-
<b>Sum Leilighetsbygg</b>	<b>52 m<sup>2</sup></b>	<b>4 m<sup>2</sup></b>	-	<b>56 m<sup>2</sup></b>	-

## Romfordeling

### 1. etasje:

BRA-e: Bod

### 3. etasje:

BRA-i: Omkleddingsrom, Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bad

## Kommentar til arealberegning

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 og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Bogstadveien 27, 0355 OSLO**

Matrikkel: **gnr. 214, bnr. 33, snr. 20**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Martinius Voigt Pentzen**

Kunde: **Martinius Voigt Pentzen**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **03.03.2026**

Tilstede ved befaring:

- **Martinius Voigt Pentzen (Kunde)**
- **Daniel Snare (Sakkyndig)**

Rapportdato: **09.03.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 14.06.2024 er fremvist.

## Om oss

### Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914  
www.snarebolig.no



Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

### Sakkyndig

**Daniel Snare**

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: [post@snarebolig.no](mailto:post@snarebolig.no)

### Medlemskap



# Egenerklæring

Bogstadveien 27, 0355 OSLO

03 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Bogstadveien 27

Postadresse

Bogstadveien 27

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen i snart 3 år.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

---

Selger

Pentzen, Martinius Voigt

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Påføring av membran (Mapei) - montering av sanitærutstyr - montering av fordelerskap.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OSLO RØR OG BYGG SERVICE NICOLAE FITCOV

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2022

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier byttet spotter i taket i desember 2020. Videre byttet stikkkontkter på det elektriske anlegget ifm oppussing. Jeg har ikke fått noe dokumentasjon på dette.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Tidemand Elektro AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2022

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utført eltilsyn mars 2022. Sameiet har kontroll på det tekniske her. Før jeg flyttet inn.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Spør styreleder

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Ikke noe jeg eller tidligere eier har opplevd, men det ble opplyst om noen sprekkdannelser på soverommet, i gang og walk-in closet. Dette oppsto for mange år siden før han som eide før meg +7 år siden. Sameiet engasjerte fagpersoner i denne forbindelse som besitter fellesarealet og relevante boliger og fant ut at det ikke var behov for tiltak utover eventuelle synlige (sparkling og maling). Forrige eier før forrige eier sparklet dette.

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Styret har mottatt nabovarsel fra gården i Vibes gt 2, hvor de planlegger å montere balkonger rundt gården.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 68829039**

# Egenerklærings skjema

Name

**Martinius Voigt Pentzen**

Date

**2026-03-03**

Identification



**Martinius Voigt Pentzen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Martinius Voigt Pentzen

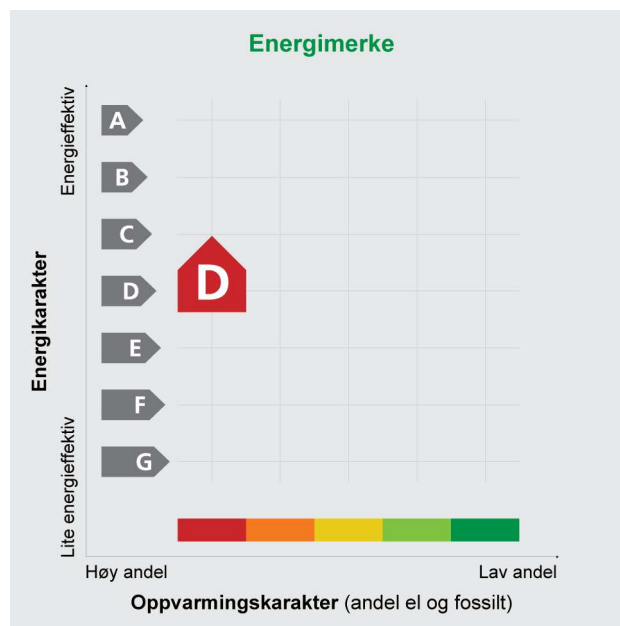
03/03-2026  
09:24:52

BankID OIDC  
High

## ENERGIATTEST

Adresse	Bogstadveien 27
Postnr	0355
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	33
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	80513941
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2020-1086259
Dato	13.01.2020

Innmeldt av Solveig Kaasa



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene,

se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med detaljert registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1892

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 52

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljerings varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bogstadveien 27

Postnr/Sted: 0355 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0303

Dato: 13.01.2020 10:52:46

Energimerkenummer: A2020-1086259

Ansvarlig for energiattesten: Solveig Kaasa

Energimerking er utført av: Solveig Kaasa

Gnr: 214

Bnr: 33

Seksjonsnr: 20

Festenr:

Bygnnr: 80513941

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Brukertiltak**

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Seksjonseier(e):	
<b>INFORMASJON OM EIENDOMMEN</b>	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	214/33/20 Org.nr. 983 815 286
Tomten er eid/festet?	Eid
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Tryg Polisenr.: 2311914
<b>FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER</b>	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 4.781 (herav bredbånd 260)
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0
Fellesutgiftene inkluderer:	<b>Se regnskap</b>
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hvv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter: 4.781
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	<b>Nei</b>
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? NEI Hvis Ja:	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
<b>LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE</b>	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	<b>62.060</b>
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	<b>2.663.509</b>
Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	Ja
Dersom ja, total formue i kr.?	1.110.062
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	35.251
<b>IN-ORDNING</b>	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	

Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
<b>POSTER TIL SKATTEMELDINGEN</b>	
Andeles renteinntekter kr.	508
Andeles renteutgifter kr.	3.402
<b>PARKERING OG GARASJE</b>	
Medfølger det p-/garasjeplass? Dersom ja, type	Nei
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading? Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	nei
<b>DYREHOLD</b>	
Er dyrehold tillatt? Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Se husregler
<b>GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE</b>	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	Nei
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI Dersom ja, vilkår for utleie?	Ja
Kreves styregodkjenning av ny eier? Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
<b>GEBYR</b>	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr. 5.750 Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	<b>8397.12.15391</b>
<b>ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER</b>	



# Årsregnskap 2024

## Sameiet Bogstadveien 25

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning



Org.nr.: 983 815 286

# RESULTATREGNSKAP

## SAMEIET BOGSTADVEIEN 25

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Inntekt fellesutgifter		2 407 436	1 692 692
Sum innbetalinger		2 407 436	1 692 692
Varekostnad		22 630	0
Avskrivning heis, brannalarm og calling	1	30 900	30 900
Felleskostnader spesifisert i note	2, 3	2 246 059	2 355 740
Sum kostnader		2 299 588	2 386 640
Driftsresultat		107 848	-693 948
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		31 609	29 733
Annen rentekostnad		140 771	261
Resultat av finansposter		-109 162	29 472
Resultat før skattekostnad		-1 314	-664 476
Resultat		-1 314	-664 476
Årsresultat	4	-1 314	-664 476
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		1 314	664 476
Sum overføringer		-1 314	-664 476

## BALANSE

### SAMEIET BOGSTADVEIEN 25

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Heis, brannalarm og calling		495 248	526 148
Sum varige driftsmidler	1	495 248	526 148
Sum anleggsmidler		495 248	526 148
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		148 956	27 933
Andre kortsiktige fordringer	5	715 826	645 383
Sum fordringer		864 782	673 316
Bankinnskudd, kontanter o.l.		452 290	96 249
Sum omløpsmidler		1 317 072	769 565
Sum eiendeler		1 812 320	1 295 713

# BALANSE

## SAMEIET BOGSTADVEIEN 25

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-758 487	-757 173
Sum opptjent egenkapital		-758 487	-757 173
Sum egenkapital	4	-758 487	-757 173
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		123 884	84 445
Annen kortsiktig gjeld	5	2 446 923	1 968 441
Sum kortsiktig gjeld		2 570 806	2 052 886
Sum gjeld		2 570 806	2 052 886
Sum egenkapital og gjeld		1 812 320	1 295 713

Oslo  
Styret i Sameiet Bogstadveien 25

Richard von Clemm  
styrets leder

Christian von Clemm  
styremedlem

Wilhelm von Clemm  
styremedlem

Veronica von Clemm  
styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Anleggsmidler

	Heis	Brannalarm	Callinganlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	630 066	260 620	99 273	989 959
= Anskaffelseskost 31.12.24	630 066	260 620	99 273	989 959
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	175 596	260 620	58 500	494 716
= Bokført verdi 31.12.24	454 470	0	40 773	495 243
Årets ordinære avskrivninger	21 000		9 900	30 900
Økonomisk levetid	30 år	4 år	10 år	

Sameiet har ingen ansatte.

### PENSJONSFORPLIKTELSER

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 13 281.

I tillegg kommer honorar for teknisk regnskapbistand med kr 4 250. Beløpene er inklusive merverdiavgift.

# NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2024

SAMEIET BOGSTADVEIEN 25

## Note 3 Spesifikasjon av felleskostnader

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp m.v	282 954	241 291
6340 Strøm, varme m.v.	120 013	154 454
6361 Matteleie	33 600	87 080
6362 Trappevask/Renhold	95 682	93 285
6363 Vaktmester	160 045	125 893
6390 Annen kostnad lokaler	51 740	10 119
6391 Heis	285 902	99 413
6392 Kabel tv (GET)	0	55 951
6393 Abonnement Brannalarm	115 116	103 878
6420 Leie datasystemer	11 278	10 066
6600 Vedlikehold bygninger	268 404	586 217
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	39 484	213 389
6700 Revisjonshonorar	19 031	17 478
6710 Regnskapshonorar	74 814	50 620
6907 Internett	126 582	82 297
7500 Forsikringspremier	557 052	416 096
7770 bank og kortgebyr	4 363	713
7790 Annen kostnad	0	7 500
<b>Sum</b>	<b>2 246 059</b>	<b>2 355 740</b>

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023					-757 173	-757 173
Årets resultat					-1 314	-1 314
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-758 487</b>	<b>-758 487</b>

## Note 5 Fordringer og gjeld

### Andre kortsiktige fordringer

Cadena AS	80 302
Forskuddsbetalt kabel-tv ol for 2025	55 598
Forskuddsbetalt forsikring for 2025	579 926
<b>Sum</b>	<b>715 826</b>

### Annen kortsiktig gjeld

Korts. gjeld til Bogstadvn. 25 Bolig AS	1 051 828
Bogstadveien 25 AS til dekning av felleskostnader	1 353 985
<b>Sum</b>	<b>2 405 813</b>



**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET BOGSTADVEIEN 25**  
**(Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 29.04.2003)**

**§1. SAMEIETS NAVN, OMFANG OG FORMÅL**

Sameiets navn er Sameiet Bogstadveien 25. Sameiet består av 47 seksjoner, 7 næringsseksjoner og 40 boligseksjoner av eiendommen gnr. 214 bnr. 33 i Oslo kommune.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser for så vidt angår eierskap, disponering, vedlikehold og drift av eiendommen gnr. 214 bnr. 33 i Oslo kommune, herunder bygningsmassen, fellesarealer og tekniske innretninger.

**§2. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg, utleie og pantsettelse, med de begrensinger som fremkommer i vedtektene.

Av hensyn til registrering skal sameiets styre til enhver tid holdes underrettet om alle overdragelser og utleieforhold. Den enkelte sameier er forpliktet til å underrette styret og forretningsfører om navn på beboer og hvordan denne kan kontaktes.

**§3. FYSISK RÅDERETT OG PLIKTER**

De enkelte boligseksjoner skal benyttes til boligformål, slik at bruken ikke er unødig eller urimelig for brukerne av andre seksjoner.

Fellesarealene må brukes på en forsvarlig og hensynsfull måte og uten at det er til urimelig sjenanse for andre i sameiet.

Beboerne – og de næringsdrivende så langt det passer – plikter å følge husordensreglene som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensreglene. Slike endringer skal behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

Vedlikehold og renhold av seksjonen påhviler den enkelte sameier.

Til fellesareal hører hele bygningskroppen som bl.a. omfatter vegger, vinduer, trapperom, heiser, ganger og andre fellesrom.

Som fellesanlegg regnes også originalt innebygget nett for vann og avløp i vegger, gulv eller tak frem til og i de enkelte seksjoner og fremføring av elektrisitet til seksjonens sikringskap.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne fellesbehov, jfr. imidlertid §4 «Fellesutgifter» hvor det er foretatt en fordeling av kostnader til drift/vedlikehold/nyanskaffelser mellom næringsseksjoner og boligseksjoner.

Den enkelte sameier har særlig aktsomhets- og vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikehold skal utføres forskriftsmessig slik at lekkasjer unngås. Den enkelte sameier har således plikt til forskriftsmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til vedlikehold/repasasjon av gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets fasader mot ute- og fellesarealer, for eksempel alle utvendige bygg- og takkonstruksjoner som verandakasser, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret. Næringsseksjonene kan benytte de skilt og lignende de ønsker såfremt de er godkjent av offentlige myndigheter.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av foretatte forandringer som styret ikke kan godkjenne. Utgifter som påføres sameiet på grunn av uaktsomhet av den enkelte seksjonseier som for eksempel tap av nøkkelkort, uriktig varsling om brann og lignende, kan kreves refundert av denne seksjonseieren, jfr. for øvrig §17.

#### **§4. FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter vedr. eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet/seksjon.

Næringsseksjonene betaler alene utgiftene til utvendig belysning av vinduer/fasade, oppvarming av forretningenes vinduer, vifte ved inngangsdører til forretningene, varmekabler i fortau, ventilasjon og utgifter til reparasjon/fornyelse av vifter/ventilasjonsanlegg.

Boligseksjonene betaler alene utgifter forbundet med fellesterrassen i bakgården (kjøp av blomster etc.), heisene (drift/repasasjon/fornyelse), strøm til lys i ganger, svalganger m/varmekabler, kjeller og bakgård samt rengjøring av fellesarealene.

Alle ytterligere utgifter til for eksempel vaktmester, kommunale avgifter, forsikringer etc., betales av sameierne etter sameierbrøken. Så lenge seksjon nr. 5 (P.t. The Broker) betaler utgiftene til søppeltømming selv, belastes ikke denne seksjonen for sameiets utgifter til søppeltømming.

Også de utgifter som belastes hhv næringsseksjonene og boligseksjonene eksklusivt, fordeles innbyrdes etter eierbrøken.

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et å konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av å konto beløpene, kan det tas hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver. Ved overdragelse av seksjon kan det ikke kreves tilbakebetaling av eventuell andel av innbetalte reserver.

Sameier som ikke innbetaler sine fellesutgifter i rett tid, kan ilegges et purregebyr og forsinkelsesrente. Unnlattelse av å betale å konto beløp etter påkrav utgjør vesentlig mislighold av en sameiers forpliktelser.

## **§5. SAMEIETS PANTERETT**

De andre sameierne har i medhold av eierseksjonsloven panterett i den enkelte seksjon for krav sameierne måtte få mot sameier som følge av sameierforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp (1G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten gjøres gjeldende av styret.

I tillegg har de andre sameierne tinglyst panterett i den enkelte seksjon med kr. 50.000,- til sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor de øvrige sameierne. Panteretten er uten opptrinnsrett og med prioritet etter første gangs overdragelsessum, senere etter 90% av lånetakst.

## **§6. ETTERSYN**

Den styret gir fullmakt, skal gis adgang til de enkelte seksjoner for å ivareta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. Så vidt mulig skal rimelig varsel på forhånd gis til sameier/leietaker.

## **§7. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelses – og Eierseksjonsloven. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er sameier.

Styret kan beslutte at utleieforhold som er til sjenanse skal avvikles. Denne bestemmelse kan ikke endres uten enstemmighet blant sameierne.

## **§8. SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i boligsameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. Et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være med å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av nærings- og boligseksjoner har rett til å være til stede og uttale seg.

En sameier kan møte med skriftlige fullmakter i henhold til eierseksjonsloven.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

En sameier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet og kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I sameiermøtet har hver av sameierne en stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **§9. SÆRLIG OM ÅRSMØTET**

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap, forslag til budsjett, samt valgkomiteens innstilling.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 4 uker før årsmøtet.

Det ordinære sameiermøte (årsmøtet) skal behandle:

- a) Styrets årsberetning
- b) Årsregnskap med revisors beretning
- c) Budsjett
- d) Valg av styre, styrets leder, vararepresentanter og revisor
- e) Andre saker nevnt i innkallingen

## **§10. EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

## **§11. LEDELSE OG PROTOKOLLERING AV SAMEIERMØTE**

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal sendes sameierne. Som del av protokollen inngår en kortfattet redegjørelse for hvert vedtak.

## **§12. SAMEIERMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET**

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Sammenslåing/deling av eksisterende næringsseksjoner berøres ikke av dette og kan gjennomføres uten sameiets samtykke
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven
- f) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- g) Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke eierseksjonsloven eller disse vedtekter (jfr. Neste ledd) stiller strengere krav

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og vedtak som går ut på å endre prinsippene for fordeling av sameiets fellesutgifter, herunder fordelingen mellom boligseksjonene og næringsseksjonene, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

## **§13. INHABILITET**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

#### **§14. STYRET**

Styret velges av sameiermøtet for ett år av gangen. Styret består av 3-5 medlemmer etter årsmøtets beslutning. Minst 1 av styremedlemmene skal eie næringsseksjon. I tillegg velges 2 varamedlemmer, herav 1. og 2. varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

#### **§15. STYREMØTER**

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når et styremedlem eller forretningsfører forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Det skrives referat fra styremøtet som skal godkjennes av styret på neste styremøte.

#### **§16. STYRETS MYNDIGHET M.V.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av sameiernes fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av sameiermøter. Styret skal herunder sørge for å utarbeide og ajourholde plan for løpende periodisk vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg.

Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret representerer sameierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura. Løpende utgifter kan anvises av styreleder alene.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtet. Styret plikter å treffe alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 ordinære styremedlemmer er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for forsvarlig og ordentlig arkivering av alle saksdokumenter som vedrører sameiet og sameiets fellesanlegg.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

### **§17. ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier eller beboer og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Det gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal. Det vises for øvrig til §3.

### **§18. DIVERSE**

Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter og husordensregler. Eier av seksjon som ikke bor i sameiet skal melde sin eller kontaktpersons adresse til styret.

Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som verneting.

### **§19. EIERSEKSJONSLOVEN**

For øvrig kommer den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov til anvendelse.



# ORDENSREGLER - SAMEIET BOGSTADVEIEN 25

Vedtatt 15/05 - 2001, sist oppdatert 24/05 - 2011.

*Disse reglene gjelder for samtlige som bor i eiendommen og / eller driver næringsvirksomhet i den. Begrepet beboer omfavner seksjonseier såvel som leietaker, næringsdrivende og ansatte ved næringsdrivende seksjon. Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere etterfølger disse reglene.*

1. Gårdsrom, inngangspartier, trappeoppganger og korridorer skal ikke opptas med gjenstander tilhørende den enkelte beboer.
2. Enhver forurensning og forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt. Avfall av ekstraordinært omfang og avfall som må særbehandles må beboer fjerne for egen regning. I motsatt fall kan styret la avfallet fjerne for beboers regning.  
  
Kun husholdningsavfall skal legges i gårdens avfallsbeholdere. Sjøppel må bare kastes i containere / søppelkasser som står i kjellerrommet. Papp skal brettes sammen og legges på egnet sted i kjellerrommet. Næringsvirksomhet skal sørge for ordentlig håndtering av eget søppel, og dette skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
3. Sykler skal oppbevares på anvist sted i gårdsrommet / inngangspartiet.
4. Alle beboere er forpliktet til å bidra til at felles takterrasse og andre fellearealer til enhver tid fremstår i presentabel stand. Alle som benytter felles takterrasse og andre fellearealer må rydde etter seg, og beboere er ansvarlig for deres gjester.
5. Det er forbudt å tørke tøy over gelendre i svalganger og fra vinduer i leilighetene. Alle ganger tjener som rømningsveier, og ingen gjenstander skal plasseres i disse. Dette inkluderer kjelleren.
6. Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male vegger og vinduer, sette opp skilt, montrer, automater, flaggstenger, antenner eller annet som endrer det eksterne aspektet av eiendommen.
7. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet med registrert adresse på boligseksjonen. Dispensasjon kan under gitte omstendigheter gis fra Styret etter søknad.
8. Dyrehold skal varsles skriftlig til Styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
9. Mellom 23:00 og 07:00 skal det være nattero i gården. Heller ikke på dagtid må man forårsake støy som kan virke sjenerende på andre beboere og/eller beboere i naboeiendommer.  
  
Næringsvirksomhet skal ikke motta leveranser i dette tidsrommet.
10. Beboere plikter å sørge for at hoveddører holdes låst til alle tider. Bryter på veggen ved døren skal alltid brukes. Ved bruk av vrider på døren vil ikke døren låses etterpå.
11. Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesarealer, dette inkluderer inngangspartier, heiser, trappeganger og korridorer. Askebeger skal alltid benyttes og det skal vises hensyn til andre beboere.

Brudd på ordensreglene skal varsles til Styret og følges opp i henhold til eierseksjonsloven § 26 og § 27 vedrørende pålegg om salg eller fravikelse.

Mvh, Styret

Arbeidsart  
**Fasadeforandringer**

Arbeidssted  
**Bogstadveien 27**

Matr.nr.

**73/3364**

Byggherre

Ansvarshavende

**Bukseakeren A/S  
Klingenberggaten 14**

**Ing. Olav Nummedal  
Kirkegaten 36**

**OSLO 1**

**OSLO 1**

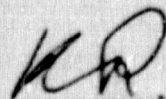
**KR/AG**

Dato

**20. januar 1975**

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

**For bygningssjefen**



Bygningssjefen  
**Kaare Rogbo**

1595 / 90 - 1629 / 90 - 1768 / 90 - 1903 / 91  
258 / 91 - 325 / 91 - 789 / 91

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af 1 Vaaringshus med Pagen  
for Matr.-No. 27. Bagstræde  
Indleveret 27. September 1890 Attesteret 29. 6. 92.

281 / 90 - 69 / 91

Oversendes den ærede Bygningsskammision.  
Som anlydes i den praktiske Plan over 3<sup>de</sup>  
og 4<sup>de</sup> Etage af Tilbyggningen skal disse indrettes  
helt Reboelsesleiligheder i hvilket Anledning  
der skal opføres ildfast Trappe i det med  
B. bebyggede Rum. Dette maa i Sted af de udve-  
des i Bredden for at Trappen kan faa den for  
Hovedtrappen bestemte Bredde. Triveberne  
maa adskilles fra Færdet med en dobbelt Væg  
med Luftmellemrum. Ligeledes bør Kælderen  
i 1<sup>ste</sup> Etage adskilles fra Stalden for en lignende  
Maade. Pagen er angivet i en Hæid  
af 25 Meter. Forøvrigt bemærkes.

Christianus den 27. Septbr 1890  
Lenn. Linthor



De af Bygningsinspektøren foreskrevne Forandringer ved Rindels  
af Kælders Væg maa indføres.



Stadens

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i  
§§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser

BOLIGBRANN AS  
Bærumsveien 385  
1346 GJETTUM

Deres ref.:  
Tom A. Bråthen

Vår ref. (saksnr.):  
201600061 - 7  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Marie Elverud Skålnes

Dato: 23.03.2023

Adresse: BOGSTADVEIEN 25 - 27  
Tiltakshaver: SAMEIET BOGSTADVEIEN 25  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/33/0/0  
Søker: BOLIGBRANN AS  
Tiltaksart: Endring/reparasjon av  
bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Bogstadveien 25 - 27

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av heldekkende brannalarmanlegg mottatt 16.03.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Marie Elverud Skålnes - saksbehandler**

**Gaute Dekko - prosjektleder**

avdeling for byggeprosjekter  
3-ukerssaker



Kopi til:

SAMEIET BOGSTADVEIEN 25, Risbakken 11, 0374 OSLO

**Påbygg av 3. og 4.etg.**

**Bogstadveien 27**

Matr.nr.

**72/2579**

Byggherre

Ansvarshavende

**Bogstadveien 27  
v/ark Tor Kr. Myrvold  
Stordamveien 22 B**

**Tømmerm. John Skaarud  
Gokstadveien 2**

**OSLO 6**

**1400 SKI**

KR/TA  
Dato

**9. januar 1976**

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

**For bygningsjefen**



Bygningsinspektør  
**K. Regbo**

Arbeidets art

Fjerning av trapp mellom 1. og 2. etg. m.m.

Arbeidssted

Bogstadveien 27

Matr. nr.

J. nr.

79/1592

Byggherre

Olav Thon  
Kirkegt. 36  
Oslo 1

Ansvarshavende

Siv. ing. Helge Schjærve  
Boks 1270 - Vika  
Oslo 1

PMB/TL

Dato

12. september 1980

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

For bygningsjefen



Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Åge Woldengen  
Hegdehaugsveien 27

0352 OSLO OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199604846-73 Saksbeh: Leif O. Solheim  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 520 JUL 2001

Byggeplass: BOGSTADVEIEN 27 Eiendom: 214/33/0/0  
Tiltakshaver: Adelante A/S v/Ellen von Clemm Adresse: Postboks 114 Slemdal, 0321  
Søker: Meinich Arkitekter a/s Adresse: Briskebyveien 74, 0259 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

---

### Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

---

Med henvisning til ansvarshavende Åge Woldengens brev av 26.06.01 gir Plan- og bygningsetaten herved midlertidig brukstillatelse for ombygningsarbeider i 2,3 og 4. etg, jfr. igargsettingstillatelse gitt 17.08.00..

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.10.01:

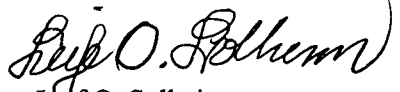
1. Anmodning om ferdigattest med dokumentasjon for ferdigstilte arbeider innsendes som meddelt i ansvarshavendes brev av 26.06.01.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Finn Tybring-Petersen  
Spesialrådgiver

  
Leif O. Solheim  
Saksbehandler

Kopi til: Finvold Prosjekt Consult A.S, Bogstadveien 27 B, 0355 Oslo



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

22/2-1961

Bygningstrollens reg.	Arbeidsted	Bogstadveien 27	Journalnr.	58/528.	Taget	1-2-
	Arbeidens art	Innredn. W.C.	Inngangs	6/3-58.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Herr Ejerne Björving, Bogstadveien 27, Oslo.				
	Byggemåler	Harry Martinsen, Hamnerødgt. 5, Tlf. 46 55 60.				

ARJ/AP.

Sendes Oslo bygningskontroll.  
 Regler for innredning av W.C. rom må følges.  
 Rommene i leilighetene må kunne varmes opp.  
 Privatbinge og sjakt må renses og desinfiseres.  
 Vegger i de nye W.C. rom må lydisoleres som skillevegger mellom leiligheter.

Oslo helseråd, 17. mars 1958.

*[Signature]*  
 J. Nissen.  
 bm.

*[Signature]*  
 A. Kjølmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 004782 18.MRS58  
 Gnr. Bnr.

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Bogstadveien 27.	Journal nr.	60/2397.	Page nr.	1-2-
	Arbeidets art	Fasadeforandr. samt innr. butikklokale. 5/8-60.				
	Bygningens art					
	Byggstørrelse	Hr. Bjørring, Bogstadveien 27.				
	Byggemelder	Int.ark. S. Langfeldt Christensen, Dronningensgt. 10-12.				

OS/MH. jnr. 7286/60.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder ombygging av fasade samt innredning av butikklokale.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo brannvesen, avd. III. den 29. august 1960.

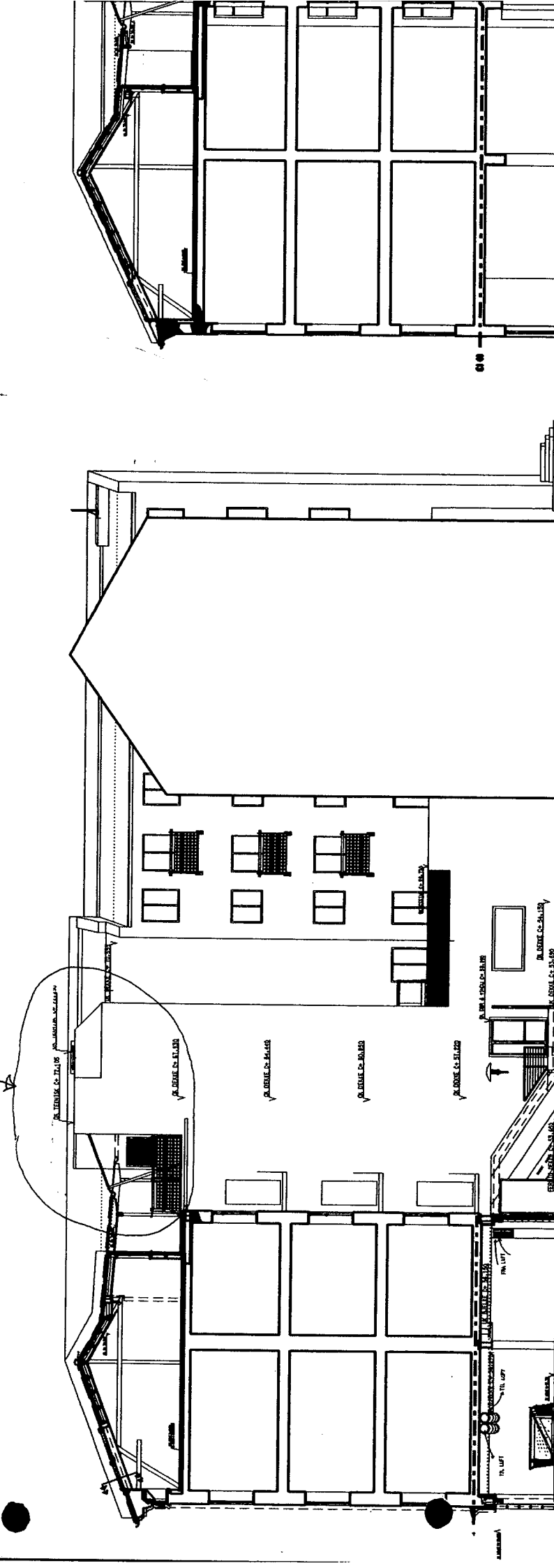
*J. P. Kløcker*  
J. P. Kløcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
16 SEP 1960

*Oddmund Schei*  
Oddm. Schei.



SE DETALJTEGNING.



Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000

Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000

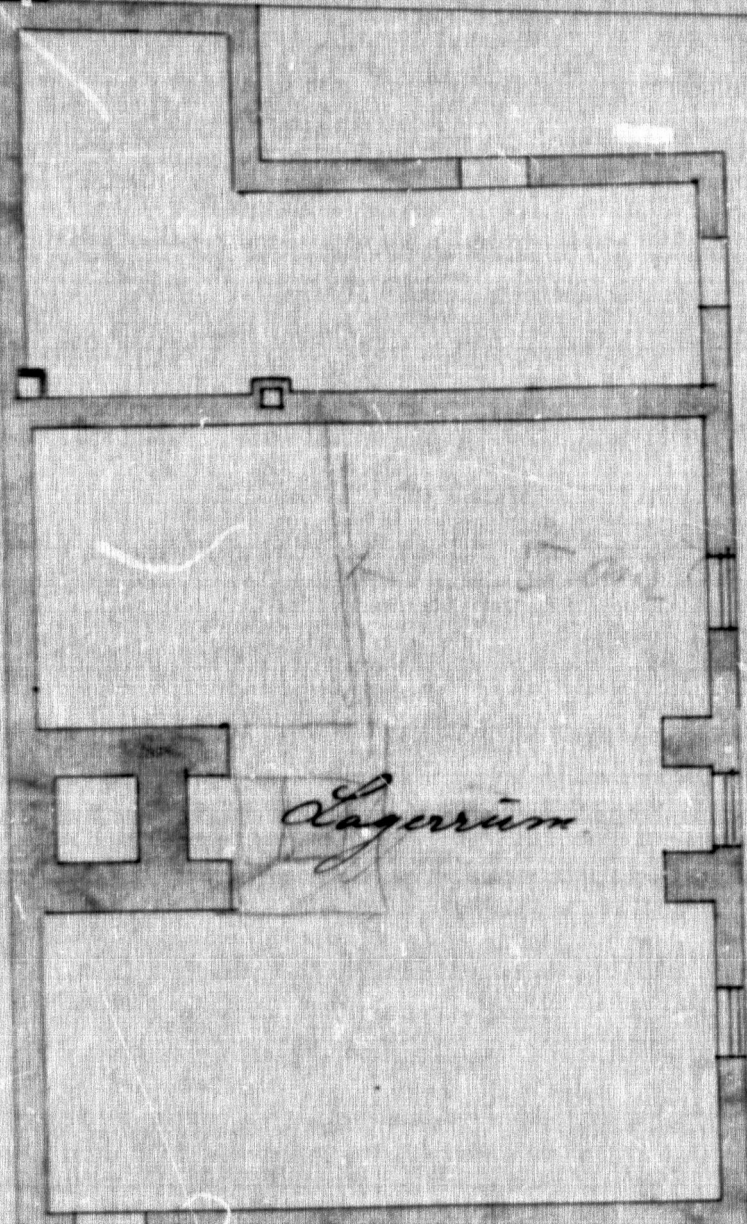
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000

Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000  
Ø 1000

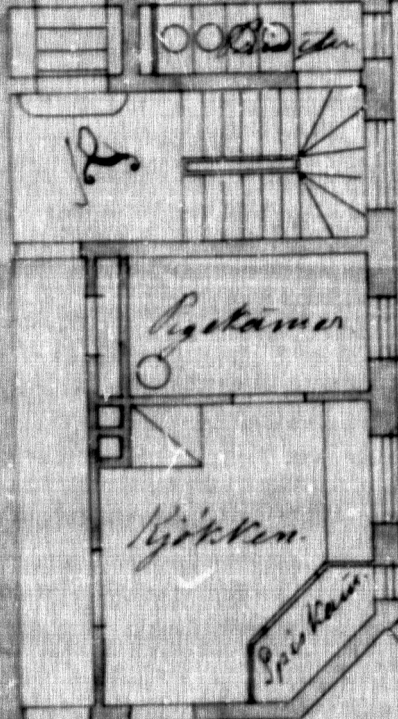
V.D.J. No. 330 20  
Bilag

789  
91

Herr J. O.  
Bogsta  
Foraen



Lagerrum

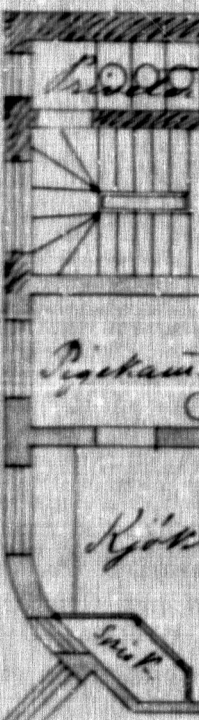


Ryktämnen

Köket

Spis Kam.

5700



Ryktämnen

Köket

Spis Kam.



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Linus Juell  
BOGSTADVEIEN 27

Dato: 23.02.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86527345  
9012401

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 33

---

Vi viser til bestilling av 20260223 for BOGSTADVEIEN 27.

### **GNR. 214 BNR. 33**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.02.1890.

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

**1236 m<sup>2</sup>**

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 tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

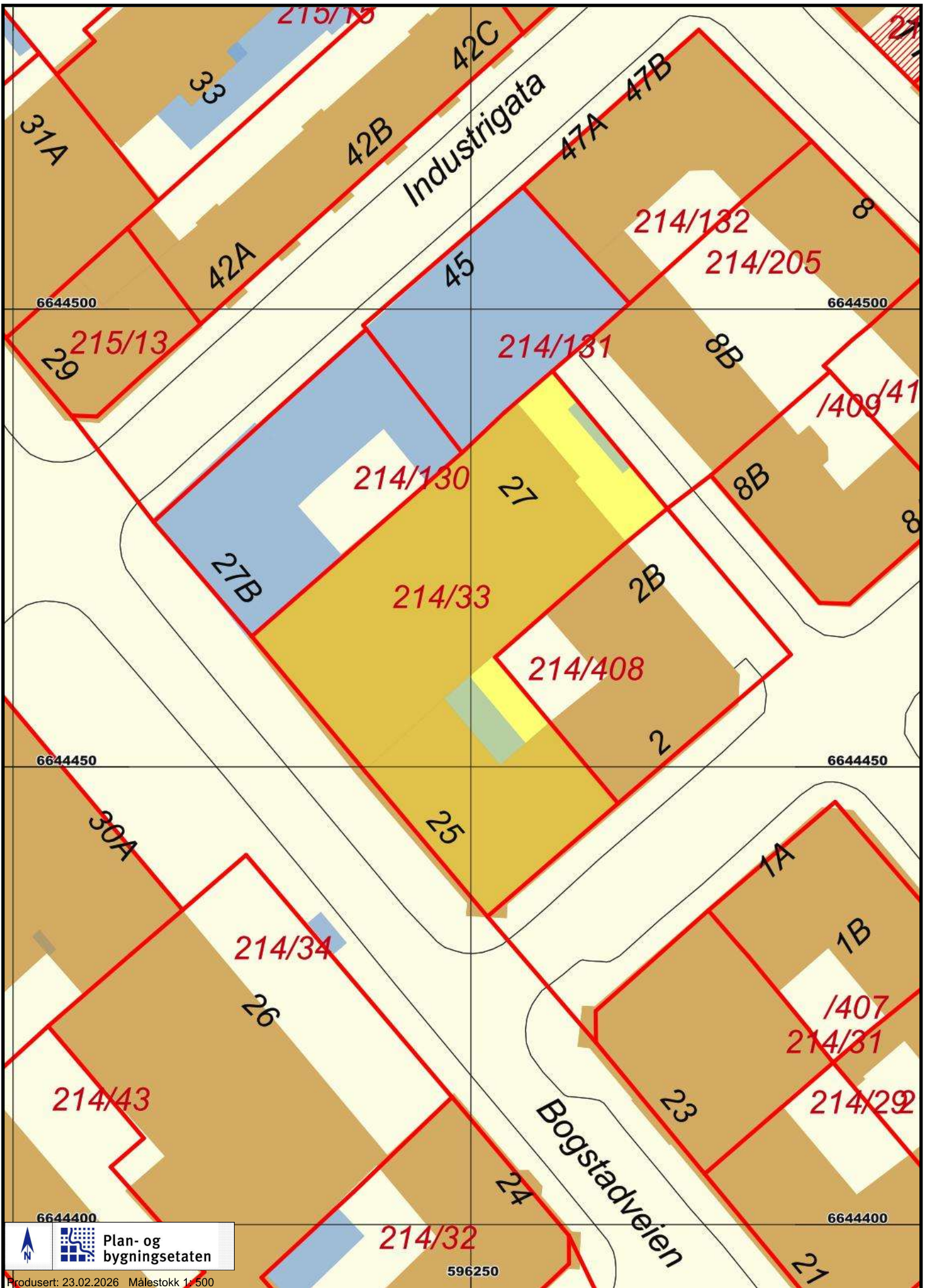


**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



6644500

6644500

6644450

6644450

6644400

6644400

596250



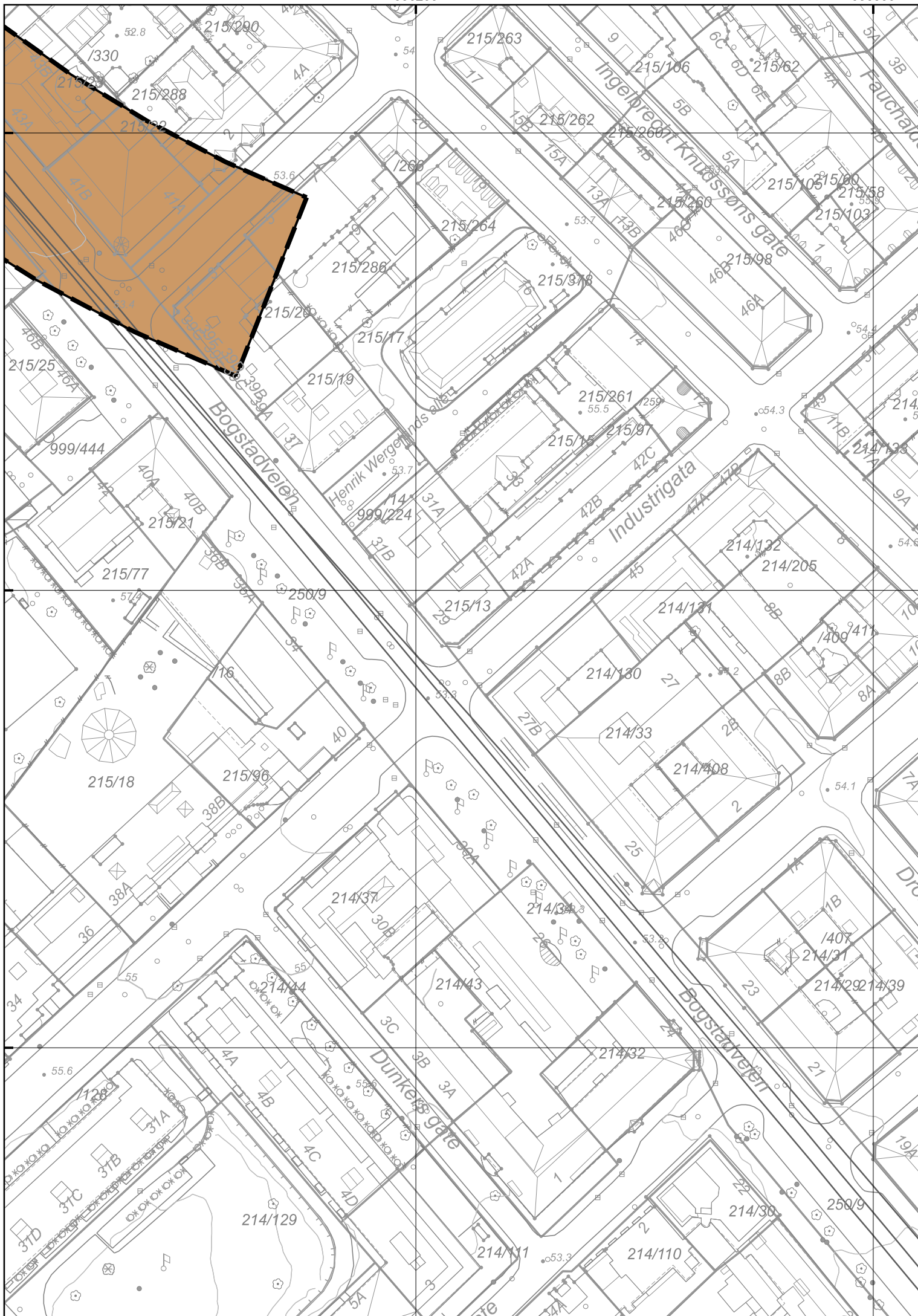
**Plan- og bygningsetaten**

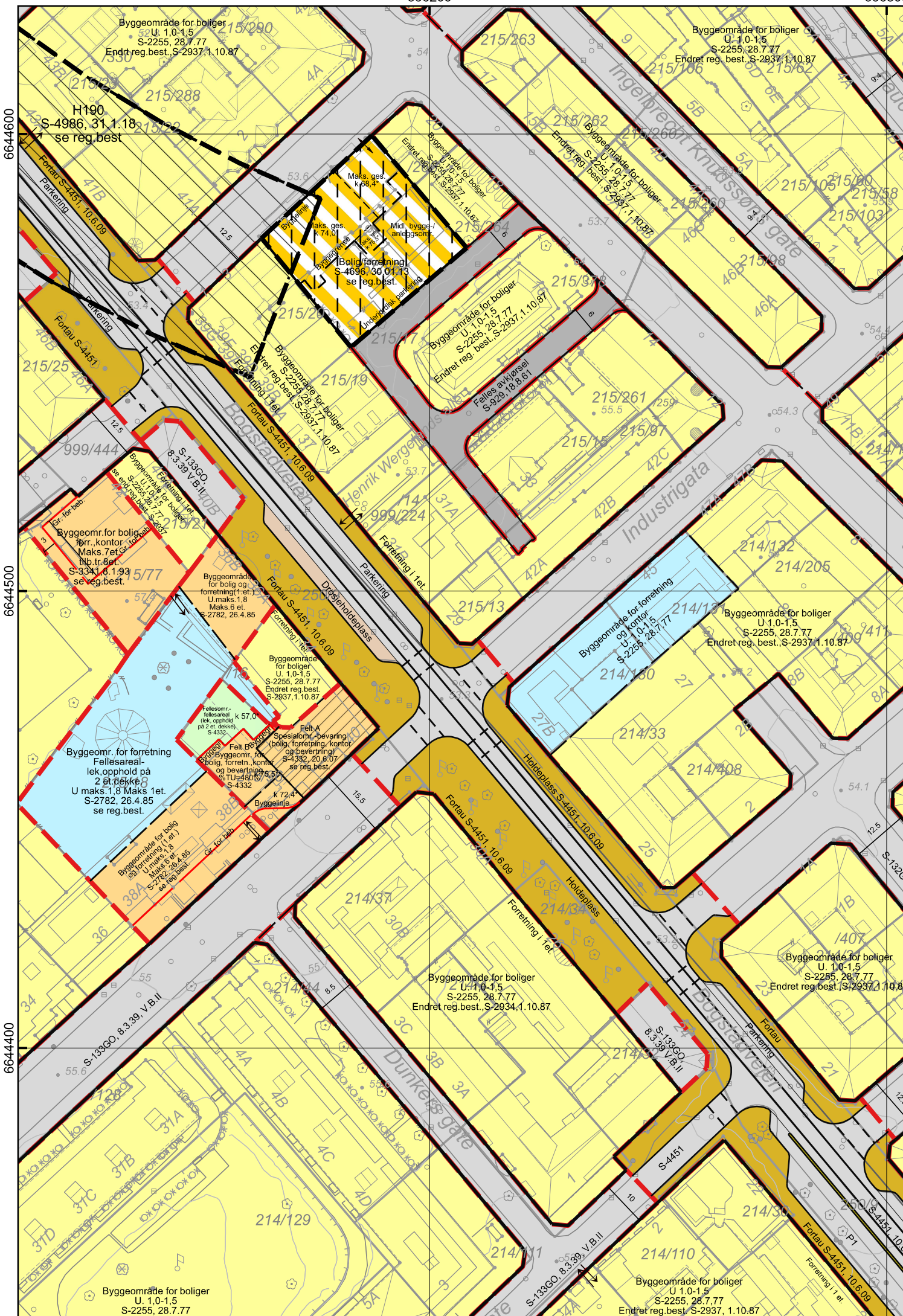
Produsert: 23.02.2026 Målestokk 1:500

6644600

6644500

6644400





Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

H190  
S-4986, 31.1.18  
se reg. best

Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Maks. ges. k 74,01  
Byggeområde  
Midt bygge-/anleggsomr.  
Byggeområde for bolig  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Boligforretning  
S-4696, 30.01.13  
se reg. best.

Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Byggeomr. for bolig  
Førr., kontor  
Maks. 7et.  
Inn. tr. 6et.  
S-3341, 6.1.93  
se reg. best.

Byggeområde for bolig og forretning (1.et)  
U maks. 1,8  
Maks. 6 et.  
S-2782, 26.4.85

Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Byggeomr. for forretning  
Fellesareal-  
lek, opphold på  
2 6t. dekke  
U maks. 1,8 Maks 1et.  
S-2782, 26.4.85  
se reg. best.

Fellesomr.-  
fellesareal (lek, opphold  
på 2 et. dekke)  
S-4332

Felt A  
Spesialomr., bevanning  
(bolig, forretn., kontor  
og bevertning)  
S-4332, 20.6.07  
se reg. best.

Felt B  
Byggeomr. for  
bolig, forretn., kontor  
og bevertning  
%TU=480,7  
S-4332

k 72,4  
Byggelinje

Byggeområde for bolig  
og forretning (et.)  
U maks. 1,8  
S-2782, 26.4.85  
se reg. best.

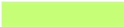



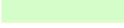





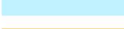














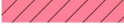













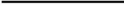


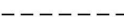
Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2934, 1.10.87

Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77

Byggeområde for boliger  
U 1,0-1,5  
S-2255, 28.7.77  
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggelinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		Inn-/utkjøring
	144 - Forr./bolig		Avkjørsel
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkspor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksis
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremt
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksis
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, frem
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eks
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, frem
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vasso
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regul
			H810_1 - Krav om felles plan
			H810_2 - Krav om felles pla

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

# Bogstadveien 27

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	2 min	0.1 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min	0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	5.1 km

## Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min	0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min	1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min	1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min	0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min	0.9 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

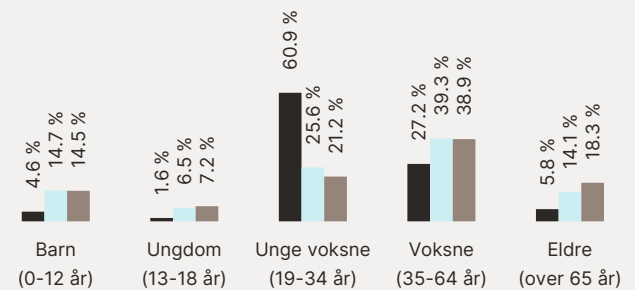


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Høflige 57/100

## Aldersfordeling



### Område

Majorstuen østre
Oslo og omegn
Norge

### Personer

2 201
999 185
5 425 412

### Husholdninger

1 648
490 708
2 654 586

## Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min	0.2 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min	0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	6 min	0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	2 min
Meny Bogstadveien	3 min

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud  
Veldig bra 93/100



Matvareutvalg  
Stort mangfold 81/100



Vedlikehold veier  
Godt velholdt 78/100

## Sport

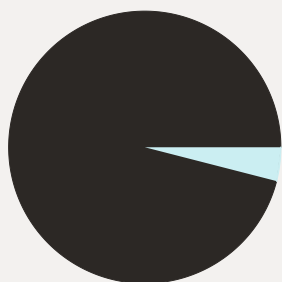
🏀 Dronning Astrids plass streetbasket 2 min 🚶  
Ballspill 0.1 km

🏊 Den tysk-norske 4 min 🚶  
Aktivitetshall 0.3 km

🧘 SATS Yoga Majorstuen 4 min 🚶

🧘 Fresh Fitness Majorstuen 4 min 🚶

## Boligmasse



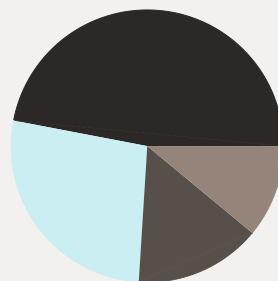
■ 96% blokk  
■ 4% annet

## Varer/Tjenester

📄 Valkyrien 5 min 🚶

📄 Boots apotek Bogstadveien 3 min 🚶

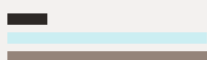
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 47% i barnehagealder  
■ 27% 6-12 år  
■ 11% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



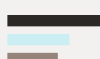
Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 61%

■ Majorstuen østre  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

